

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní oceňování nemovitých věcí
Market and Administrative Valuation of Real Estates

Student: Bc. Tomáš Pálenský
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2015

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Tomáš Pálenský**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Tržní a administrativní oceňování nemovitých věcí**
Market and Administrative Valuation of Real Estates

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Přístupy k oceňování nemovitých věcí
 3. Ocenění vybraného souboru nemovitého majetku
 4. Srovnání metod a interpretace výsledků
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: Donau Media, s. r. o., 2013. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci na téma: „Tržní a administrativní oceňování nemovitých věcí“ vypracoval samostatně pod vedením pana Ing. Davida Slavaty, Ph.D. a výhradně s použitím citovaných pramenů.

V Ostravě dne 25. dubna 2015



.....

Bc. Tomáš Pálenský

OBSAH

1	ÚVOD	5
2	PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	7
2.1	Vztah oceňování nemovitých věcí a veřejné politiky.....	7
2.2	Základní pojmy.....	8
2.3	Katastr nemovitostí.....	12
2.4	Dokumenty potřebné pro ocenění.....	13
2.5	Rozdíl mezi cenou a hodnotou	14
2.6	Metody oceňování nemovitého majetku.....	16
2.6.1	Výnosová metoda	16
2.6.2	Porovnávací metoda	18
2.6.3	Nákladová metoda.....	20
2.6.4	Administrativní oceňování	23
2.7	Znalecká a odhadní činnost	24
2.7.1	Znalec	24
2.7.2	Odhadce.....	25
3	OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITÉHO MAJETKU	26
3.1	Popis objektu	26
3.2	Popis obce.....	27
3.3	Administrativní ocenění	28
3.4	Tržní ocenění	36
3.4.1	Nákladová metoda.....	36
3.4.2	Porovnávací metoda	42
3.4.3	Výnosová metoda.....	46
4	SROVNÁNÍ METOD A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ.....	50
4.1	Postup a srovnání metod.....	50
4.2	Nejasnosti, chyby a doporučení.....	55
4.2.1	Administrativní oceňování	55
4.2.2	Tržní oceňování.....	57
5	ZÁVĚR	59
	Seznam použité literatury	61

Seznam zkratek

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

1 ÚVOD

Diplomová práce pojednává o problematice oceňování nemovitých věcí. Oceňování je spjato s mnoha zájmy veřejného i neveřejného sektoru. Provádí se v mnoha oborech jako je pojišťovnictví, bankovníctví, obchod nebo například pro odvod daní z dědictví či převodu nemovitostí. Konkrétně administrativní oceňování poskytuje ve veřejném sektoru jistotu rovnosti občanů před zákonem. Musí se totiž řídit striktně zákonnými pravidly, která nedovolují znalci do určení výsledné ceny promítnout jiné skutečnosti, jež nejsou uvedeny zákonem. Nelze tedy zásadně upravovat výsledek ve prospěch jedné či druhé strany.

Ocenění bude provedeno administrativním i tržním způsobem pomocí několika dílčích metod. Předmětem ocenění je rekreační chalupa se specifickými konstrukčními prvky. Základními předpisy využitými při ocenění je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 199/2014 Sb.

Cílem diplomové práce je určit cenu vybrané nemovité věci aplikací administrativního a tržního způsobu ocenění, jejich následné srovnání a doporučení pro další oceňování podobných staveb. Vzhledem ke specifičnosti oceňované věci nemovité stanovují **hypotézu:** „*Zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška nejsou schopny zcela přesně určit cenu nemovitých věcí se stejnými konstrukčními prvky.*“

Diplomová práce je členěna na pět částí, z nichž první je úvod a poslední závěr. Druhá část se zabývá nejprve vztahem oceňování a jeho návaznosti na veřejnou politiku. Dále pak poukazuje a vysvětluje základní pojmy využívané v práci a potřebné u každého ocenění. Součástí jsou i druhy podkladů a informací, z nichž čerpají osoby pověřené oceněním, které jsou nezbytné ke stanovení ceny. Největší prostor je věnován teoretickým východiskům pro nejčastěji využívané metody oceňování, s nimiž bude pracováno i v této diplomové práci. Teoretickou část uzavírá vysvětlení znalecké a odhadní činnosti. Každá z nich provádí ocenění, avšak každý dle jiných předpisů a pravidel.

Následující kapitola obsahuje stanovení ceny věci nemovité. Nejprve je použit administrativní způsob prezentující znaleckou činnost, která je úzce spjata se zákonem a jeho striktním dodržováním. Dále je stejný objekt oceněn tržním způsobem obsahujícím tři dílčí často

využívané metody (nákladovou, porovnávací a výnosovou). Tržní způsob prezentuje odhadní činnost využívající vlastních zkušeností z praxe, čímž dokáže lépe stanovit cenu realizovatelnou na trhu. Obsah kapitoly je ryze praktický, se zaměřením na výpočty dle jednotlivých vzorců a předpisů pro ocenění.

Čtvrtá kapitola nejprve slovně vysvětluje výpočty a jejich postup, nacházející se v kapitole předchozí. Každý z postupů je opatřen dílčími sumami, které byly vypočteny na základě daných metod. Za každým z obou způsobů, následuje tabulka sumarizující jednotlivé výpočty a určující konečnou cenu za daný způsob. Po dokončení obou způsobů výpočtu jsou proti sobě postaveny a porovnány. Dále se kapitola věnuje několika nesrovnalostem a výtkám, zjištěným během oceňování u každé z použitých metod. Na nesrovnalosti a chyby je poukázáno s přesným vymezením části kde se nachází. Poté je ke každé z nich napsán komentář a osobní doporučení na změnu nebo doplnění stávajících pravidel.

2 PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tato kapitola je věnována teoretickému vymezení základních pojmů, souvisejících s oceňováním nemovitých věcí. Zároveň jsou zde uvedeny základní přístupy a metody používané k oceňování nemovitých věcí v České republice.

2.1 Vztah oceňování nemovitých věcí a veřejné politiky

Veřejná politika jako celek obsahuje mnoho oblastí zájmu a působnosti. K lepšímu rozlišení se dělí na dílčí rezortní politiky, jako jsou politika bydlení, dopravní, hospodářská, rodinná a mnoho dalších. Vazba oceňování a veřejné politiky není sice na první pohled zjevná, avšak při bližším prozkoumání zjistíme její provázanost.

Nejčastějšími důvody oceňování pro potřeby veřejné správy jsou v oblastech výběru daní, právních sporů, rodinné politiky (při dělení majetku manželů) nebo při zacházení státu samotného s jeho nemovitým majetkem (bytová politika).

Výběr daní se v našem případě vztahuje hlavně na daň z nemovitosti (z pozemku, ze staveb), daň z příjmů (dříve samostatné daně: darovací, dědická), daň z nabytí nemovitých věcí. Stát má zájem na příjmech, týkajících se převodů věcí nemovitých na jiného majitele, čímž zvyšuje příjmovou stranu svého rozpočtu. Ocenění tedy určí základní částku pro určení následující daně.¹

Nejdůležitější postavení však spatřujeme v zajištění rovnosti stran před zákonem. Konkrétně administrativní oceňování oceňuje věci dle předem daných zákonných pravidel a je tedy nemožné preferovat jednu stranu před druhou. Předejde tedy spekulacím a následnému prodlužování sporů. Využívá se nejčastěji u soudních sporů určujících vlastnictví, vznik škod a dalších kde se jako jedna ze stran sporu může objevit i přímo stát. Na tento problém navazuje například dopravní politika a vyvlastňování parcel potřebných ke stavbě dopravní infrastruktury. Další z mnoha oblastí jsou soudní spory manželů o rozdělení majetku, kde je využíváno určení hodnoty majetku. Samozřejmě také samosprávné celky mají zájem na oceňování vlastního majetku, který je možno využívat k dalšímu zdroji příjmů nebo

¹ www.penize.cz, 2015

rozvoje regionu. Mohou jej využít v mnoha oblastech a zájmech. Příkladná bytová politika, kterou řeší především města, určuje ocenění výši nájmů a poplatků spojených s pronájmem bytů jimi vlastněných.

2.2 Základní pojmy

Nemovité a movité věci

- Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.
- Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.²

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.³

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pozemky pro účely oceňování člení na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:

- a) nezastavěné pozemky
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, jež byly určeny k zastavění, zahrady nebo ostatní plochy jednotného funkčního celku, s právem stavby.

² Zákon č. 89/2012, občanský zákoník. § 498

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. § 2

b) zastavěné pozemky

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny.⁴

Parcela představuje pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Je vyměřena pomocí obsahu její plochy vyjádřené v metrech čtverečních. Celý pozemek může být souborem i několika parcel, viz obrázek 2.1.⁵

Obr. 2.1: Pozemek jako soubor parcel



Zdroj: Vlastní zpracování, 2014.

Stavbou se dle stavebního zákona rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.⁶

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se stavby pro účely oceňování člení na:

- a) stavby pozemní, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, jednotky, venkovní úpravy,

⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. § 9

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby (například byty v ostravské přednádraží jsou vedeny jako jiné stavby, což znamená, že pokud v nich obyvatelé chtějí bydlet, musí mít jednotku řádně zkolaudovanou jako tomu je u normální bytové jednotky).⁷

Obestavěný prostor

Výpočet obestavěného prostoru využíváme u budov spjatých se zemí pro zjištění jejich objemů. Výsledek je interpretován základní jednotkou, tedy metry krychlovými. Použití je pouze u staveb, které lze objemově měřit. Pokud objekt nesplňuje podmínky vymezení pláště budovy, či vymezení obalu budovy vnějším lícem není možné postup využít. Vztahují se zde tyto pojmy:

- **Stavební objekt** – nezávislá či jinak oddělená část stavby (může obsahovat veškerá vybavení a instalace).
- **Nezakrytý objekt** – především objekt určen pro dopravu a strojní zařízení, jehož hlavní nosné prvky určují jeho podstatu.
- **Zastavěná plocha**
 - veranda – obsahuje podlahu, zábradlí či jiný obal a zastřešení.
 - prostor s obvodovou konstrukcí tvořenou sloupky – přepočte se dle linie obalu půdorysu.

Zastavěná plocha podlaží

Podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. je zastavěnou plochou ta část pozemku odpovídající půdorysnému řezu stavby shodnému s vyvýšenou nadzemní částí tzv. „horního líce podlahy“. Je definován lícem vnější obvodové kostry stavby daného podlaží společně s horní krycí vrstvou neboli omítkou.

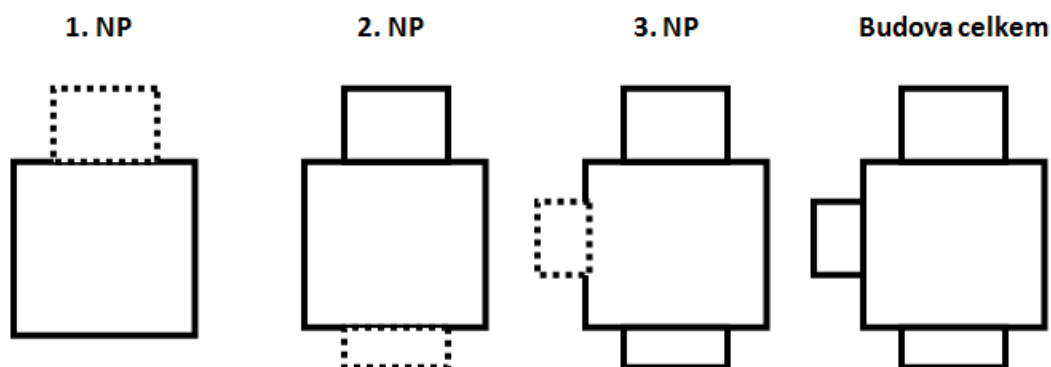
U staveb s chybějícími obvodovými zdmi nebo částečně odkrytými se plochou rozumí linie, jež obaluje vnější svislé konstrukce (zdi). Patří sem i plochy, v nichž chybí zemní část u vyšších podlaží, jako jsou například zastřešená schodiště táhnoucí se přes dvě a více pater.

⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. § 3

Zastavěná plocha objektu

Jak již bylo řečeno, je to plocha linie řezu vnějšího obvodu pláště budovy. Pro zjednodušení si lze představit stín budovy v pravé poledne.

Obr. 2.2: Zastavěná plocha



Zdroj: Vlastní zpracování, 2014.

Zastavěná plocha stavby

Tak jako v předcházejícím případě se jedná o linii ohraničení, přičemž u stavby se počítá i s plochou pozemní části. Ta je určena vnějším lícem svislé konstrukce podzemních podlaží bez veškerých izolací.

Opotřebení a životnost staveb

Pojem opotřebení, jak již bylo zmíněno výše, všeobecně znamená postupnou degradaci a stárnutí stavby jejím užíváním. Následující pojmy vyjadřují všeobecnou rovinu opotřebení staveb:

- **Opotřebení** (neboli znehodnocení, občas lze použít i výraz amortizace, jež je však v rozporu s amortizací užívanou v účetnictví). Základní metody k dosažení výpočtu opotřebení jsou: lineární, kvadratická, semikvadratická, logaritmická a mocninná. Dále se ještě dělí podle přesných specifikací na Kusýnovu, Rossovu, Ungerovu, Abelesovu atd. Je udáváno v procentní hodnotě stavby nové.
- **Technická hodnota stavby** – poměr, jež odpovídá aktuální technické situaci stavby, oproti stavbě zcela nové.
- **Stáří stavby** – bere v potaz dobu ke dni konání ocenění. Použijí se pouze roky vypočtené rozdílem let od vytvoření stavby ke dni jejího ocenění.

- **Relativní stáří stavby** muselo být zavedeno z důvodů určení životnosti přestárých staveb. Uvádí kolika procentní stáří ze základní životaschopnosti je skutečné.
- **Životnost stavby** je při standardní údržbě konečná doba životnosti od vzniku do jejího zániku. Udává se v letech.
- **Zbývajíc životnost stavby** (tzv. „zbytková životnost“). Doba, která při běžné údržbě věci nemovité zbývá od okamžiku ocenění do jejího zániku.
- **Základní životnost stavby** (tzv. tabulková) Je dána pro každý typ stavby platnou literaturou, předpisem.
- **Roční procento znehodnocení** je stále pouze u lineární metody, která nepočítá s výkyvy.

2.3 Katastr nemovitostí

Vznikl na základě zákona č. 344/1992 Sb. (Zákon o katastru nemovitostí). Předchůdcem byly urbáře, Zemské desky České země a desky pro Moravu a Slezsko. Obsahovaly hlavně čtyři základní věci: evidenci soudních sporů, majetkových práv, dluhů a pohledávek a privilegií šlechty. Později v 19. stol. vznikly tzv. „pozemkové knihy“. O století později vznikl zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení, jež zásadně měnil dosavadní pořádek. Stal se nepostradatelnou součástí veškerých jednání o nemovitostech. Všechny přeměny daly základ pro vznik moderního katastru, jak jej známe dnes.⁸

Je centralizovaný soubor informací o nemovitostech nacházejících se na území české republiky. Obsahuje veškeré soupisy, popisy, geometrické a polohové určení daných nemovitostí. Patří k němu taktéž soubor práv vlastnických, věcných či jiných vztahů. Každý zápis do katastru podléhá zásadám jeho vedení, jako je priorita, publicita, specialita atd. Pro právní úkony u nemovitostí jsou údaje v katastru závazné (geometrické určení katastrálního území).

Dle zákona o katastru nemovitostí se zde evidují:

- a) pozemky (v podobě parcel),
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,

⁸ www.cuzk.cz, 2013

- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.⁹

Všechny nemovitosti vedené či zapisované do katastru jsou určeny dle katastrálního území, parcelního čísla, čísla popisného (evidenčního). Vklady a změny vedené v katastru lze provádět pouze pravomocným rozhodnutím a provede je pouze katastrální úřad.

Na základě informací, které katastr obsahuje, se na požádání vyhotovují výpisy, opisy či kopie komukoliv kdo o ně projeví zájem. Výpis obsahuje části: A – vlastnická práva, B – údaje o parcelách, C – omezení vlastnických práv, D – jiné údaje, E – nabývací tituly, F – vztah BPEJ.¹⁰

2.4 Dokumenty potřebné pro ocenění

Všechny dokumenty, jež byly využity pro ocenění, jsou znalec či odhadce povinni uvést v dané části svého posudku (odhadu). Každý z dokladů je důkladně veden pod názvem, vydavatelem, schvalovatelem, jednacím číslem aj. Hlavní podklady sloužící k ocenění jsou:

- **Výpis z katastru nemovitostí** – relevantní doba stáří pro ocenění jsou 3 měsíce. Není však třeba zbytečně naléhat na objednatele, aby k datu ocenění vynaložil další čas a finance na zcela nový výpis. Pokud je použit výpis starší třech měsíců, je třeba pouze potvrzení objednatele o jeho aktuálnosti.
- **Kopie katastrální mapy** – s přesným a skutečným vyznačením pozemků k ocenění. Taktéž platí pravidlo třech měsíců stáří. Pokud je doba delší je vyžadováno potvrzení o aktuálnosti.

⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. § 3

¹⁰ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009.

- **Výpis z pozemkové knihy** – tedy předešlého systému zápisu dokladů o vlastnictví a předchůdce dnešního katastru nemovitostí. Týká se tedy zejména staveb starších.
- **Cenová mapa pozemků** – je zápis ceny pozemků pomocí grafického znázornění přímo v mapě. Obsahuje také analýzu trhu, postup zpracování a komentář ke zdrojům cen. Pokud je tady v dané obci zpracována a je k datu ocenění platná lze ji využít.
- **Výkresová dokumentace** – neboli přesný zákres věci odhadu s jeho rozměry a popisem. Je velkým přínosem při zjišťování stavebních prvků a konstrukcí. Výhodou je, pokud je tato dokumentace schválena stavebním úřadem.
- **Stavebně právní dokumentace** – obsahuje veškerou dokumentaci vztahující se k věci nemovité. (stavební povolení, rekonstrukce, změny, územní rozhodnutí – př. budoucí plocha rozlivu vod při povodni).
- **Nájemní smlouvy** – jsou velmi důležité při ocenění výnosovým způsobem. Související jsou i výměry k nebytovým prostorům a jiným plochám souvisejícím s věcí nemovitou.

Dále se ještě používají pasporty nemovitostí, přiznání k dani, pojistné smlouvy, smlouvy o správě a službách, aj.

2.5 Rozdíl mezi cenou a hodnotou

Obecně se cena používá pro peněžní částku, která je požadována, skutečně zaplacená nebo nabízena. Cena nemusí odpovídat hodnotě, jakou třetí strany přisuzují danému předmětu. Dle zákona o cenách je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží dle § 2 – § 13 tohoto zákona. Při oceňování určujeme dané věci její peněžní ekvivalent. Musíme však dbát na rozlišení pojmů cena a hodnota, které jsou velmi často zaměňovány.¹¹

Cena je finální částka za zboží nebo službu (nabízená, požadovaná), jejíž výše může či nemusí být zveřejněna. Od hodnoty se však může lišit, nebo být v souladu s ní.

Hodnotou se rozumí je určitý peněžní vztah mezi ochotou koupit zboží a služby mezi kupujícími a prodávajícími. Podle tohoto vztahu jde o odhad. Vyjadřuje pocit užitku a prospěchu vlastníka věci k datu provedení odhadu hodnoty. Hodnota lze zjistit více metodami, proto je pro oceňování velmi důležité definovat o jakou hodnotu se jedná.

¹¹ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. § 1

Cena zjištěná

Je to cena daná administrativně dle zákona 151/1997 Sb. (o oceňování majetku) a cenového předpisu č. 199/2014 Sb. Ceny jsou propočteny na základě vzorců a tabulek vymezených vyhláškou. V zákoně je přesně definováno její stanovení pouze pro zvláštní předpisy: o investičních společnostech, penzijním připojištění, odměnách notářů a správců dědictví atd.

Cena pořizovací (taktéž historická)

Stav, kdy bylo možné pořídit věc za cenu obchodovanou v době pořízení (u staveb doba postavení) bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Cena koupě totožné, nebo porovnatelné nové věci v době ocenění, u níž by se neodpočetlo opotřebení. Většinou se využívá u staveb.

Věcná hodnota („časová cena“)

Využívá cenu reprodukční, která je již snižena o odpovídající opotřebení. Musí odpovídat obdobné průměrně opotřeбенé věci v aspektu stáří a intenzity. Výsledkem se snížení o náklady na opravu vážných nedostatků znemožňující její okamžité užití.

Výnosová hodnota

Je součet odúročených budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se o jistinu, kterou při dané úrokové míře musíme uložit, aby úroky z ní plynoucí odpovídaly čistému výnosu z investice. Zjišťuje se z ročního nájemného očištěného o náklady na provoz. Předpokladem ovšem jsou konstantní příjmy, výše úrokové míry ovlivněná inflací.

Cena obecná

Cena, která je v daném místě a čase běžně obchodovatelná za danou věc, lze ji za danou cenu v daném místě a čase koupit. Zpravidla se cena porovnává s již uskutečněnými transakcemi u obdobných věcí, pomocí nichž se cena zjišťuje. Pokud však nelze nalézt spolehlivý soubor věcí je nutné použít jinou metodiku výpočtu.¹²

¹² BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009.

2.6 Metody oceňování nemovitého majetku

Metod, kterými se majetek oceňuje, nalezneme celou řadu. Většina z nich je však pouhou kombinací či upravením třech základních, neboli výnosové, porovnávací a nákladové. Jejich podstatu nalezneme v typických fyzických vlastnostech věcí a jejich vlastnických právech. Tržní oceňování ponechává odhadci svobodu, jelikož nikde není dán přesný postup, jenž by měl být zachován. Odhadce si tedy může zvolit, kterému z přístupů dá větší, či menší váhu nebo jakým způsobem je sestaví.¹³

2.6.1 Výnosová metoda

První z metod je založena především na čistě ekonomickém a podnikatelském vlastnictví nemovité i movité věci, která je pořízena za účelem generace zisku. Porovnává se s velikostí kapitálu uloženého při dané úrokové míře, který by měl v budoucnu přinášet zisk rovnající se výnosům z nemovitosti. Hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou je tedy dána součtem odúročených příštích čistých výnosů z vlastního pronájmu.

Pokud se jedná přímo o nemovitosti, dá se tato metoda použít například u bytových domů, budov určených k administrativním účelům, provozování služeb, garáží, rekreačních objektů či budov pro lehký průmysl.

Základem výpočtu je příjmy z nemovitosti ponížít o náklady spojené s jejich dosažením. Konkrétně se jedná o daň z nemovitosti, pojištění stavby, opravy a údržba, rezervy, osvětlení vytápění a úklid společných prostor, správa nemovitosti, odpisy, provize za pronajmutí, neúplné pronajmutí, opoždění v platbách nájemného, pronájem pozemku. Po odečtení všech případných nákladů dostaneme čistý zisk.¹⁴

Pokud máme k dispozici předchozí podklady je možno přejít k základnímu vztahu pro výpočet výnosové hodnoty. Obecně se vztah zapisuje tímto způsobem:

$$VH = \frac{\check{V}}{i} \quad (2.1)$$

Kde ČV je zisk (čistý výnos), i je úroková míra (setinná).

¹³ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005.

¹⁴ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009. str. 267

Tento vztah se dá použít však pouze pokud budou splněny dvě kritéria:

- výnosy jsou stálé,
- doba těchto výnosů je nekonečně dlouhá („nekonečná renta“)

V jiných případech již tento vzorec nelze použít, jelikož čas je zde velmi důležitou proměnnou. Věc se musí totiž nacházet v takovém stavu, aby umožnila dlouhodobou využitelnost. Zároveň se nepočítá se zničením či znehodnocením dané věci.^{15,16}

Výnosová hodnota s dočasným výnosem je založena na principu kdy majitel má věc v držení pouze dočasnou dobu, během níž získává prospěch z dané věci. Po konci této doby již majitel nerealizuje zisk a věc tedy může zaniknout. Nejčastěji úplným opotřebením či dalším prodejem. Pokud předpokládáme první možnost, tedy úplný zánik věci, lze tuto skutečnost zapsat názorně:

$$VH = \check{C}V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad (2.2)$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra (setinná) a n je doba zbývající do konce životnosti stavby.

Vztah kdy majitel chce danou věc po určité době prodat:

$$VH = \check{C}V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + \frac{R}{(1+i)^n} \quad (2.3)$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra (setinná), n je doba zbývající do konce životnosti stavby a R je předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Výnosová hodnota zjištěná diskontováním peněžních toků je pouhou obměnou výše popsaných metod. Odlišnost je však dána tím, že se již nepočítá s výnosy a náklady ale příjmy a výdaji. Pokud použijeme přímo základy finanční aritmetiky, jedná se přesněji o budoucí hodnotu současných peněz po určité době.¹⁷ Vztah lze však zapsat i přeneseně pomocí rovnice:

$$VH = \sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^{t-1}} + ZC_n \quad (2.4)$$

Kde $\check{C}T$ je čistý peněžní tok v roce t , i je úroková míra (setinná), n je počet období ve kterých je čistý peněžní tok a následně sjednán prodej, ZC je zůstatková cena prodané věci v roce n .

¹⁵ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009.

¹⁶ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005.

¹⁷ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009

Důležitým faktorem při zjišťování výnosové hodnoty je míra kapitalizace, která výrazně ovlivňuje očekávaný výsledek. Příkladem je rozdíl u nájemních smluv sjednaných s tzv. „inflační doložkou“. V případě sjednání (pokud bude inflace kladná) bude obdržené nájemné vyšší, než v případě kdy pronajímatel s nájemcem tuto doložku nesjednají.¹⁸

2.6.2 Porovnávací metoda

Obecně se za porovnávací (komparativní) způsob považuje situace při níž oceňovaný objekt (předmět) porovnáváme s obdobným funkčně souvisejícím objektem (předmětem). Ocenění tedy provádíme konfrontací s podobnými věcmi, které se volně v čase ocenění prodávají. Slouží k tomu celá řada hledisek:

- druh a účel věci,
- technické parametry,
- materiál,
- kvalita provedení a opravitelnost,
- technický stav a mnoho dalších,
- speciálně u nemovitostí jejich velikost, využitelnost, lokalita.

Je velký rozdíl oceňovat věc movitou a nemovitou. U věcí movitých je situace jednodušší, jsou vyráběny a prodávány ve velkých množstvích s takřka mizivými rozdíly. Věci nemovité a jejich výsledná cena je velmi závislá na poloze, v níž se nacházejí. Nejdůležitější je umístění u obchodních nemovitostí méně poté u nemovitostí určených k bydlení a nejméně u výrobních. U posledního druhu je spíše důležitá dopravní obslužnost z jejich umístění než samotná lokalita.

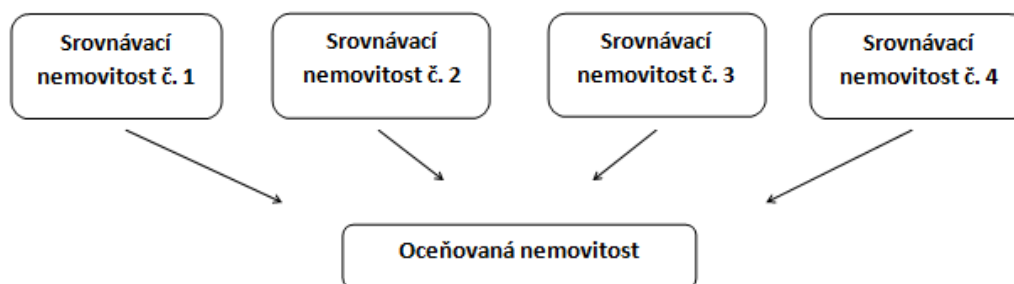
Srovnávací metoda je velmi univerzální avšak musíme brát v úvahu, že porovnávaná nemovitost nebude nikdy zcela stejná. Velmi blízké srovnání lze udělat například u bytových jednotek stejných kategorií a velikostí. Musíme však počítat s odlišnostmi a specifiky. Horším případem jsou rodinné domy, které nemají tak homogenní povahu a jejich porovnání je tedy značně složitější. Je tedy velmi důležité uvědomit si podle nejlepšího vědomí, jak moc jsou porovnávané nemovitosti obdobné a jejich rozdíly vyjádřit ve výsledné ceně.¹⁹

¹⁸ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009. str. 299

¹⁹ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009

Metoda přímého porovnávání

Obr. 2.3: Zobrazení přímého porovnávání



Zdroj: Vlastní zpracování, 2014.

Přímé porovnání je založeno na porovnávání námi oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u kterých již bylo uskutečněno ocenění. U každé z těchto srovnávacích nemovitostí je provedeno přímé srovnání různých kvalitativních znaků, které jsou přepočteny na určitou hodnotu. Je však velmi složité určit správnou hodnotu odlišností. Používají se proto dvě metody:

- přímým přičítáním nebo odečítáním částek na základě daných odlišností,
- na základě koeficientů odlišností.

U přímého přičítání či odečítání začneme rozdělením porovnávacích a oceňované nemovitosti podle určitých kritérií (velikost, poloha vybavenost...). Následně pouze přiřazuje peněžní hodnoty různým odlišnostem. Musíme si však uvědomit, že pokud srovnávaná nemovitost disponuje v konkrétním bodě lepšími vlastnostmi je třeba tuto skutečnost zohlednit záporným znaménkem a naopak.

Pokud využijeme pro určení odlišností koeficienty, pouze jinak kvantifikujeme odlišnosti. Nyní nepřisuzujeme přesné částky ale pouze poměr různých kritérií k oceňované nemovitosti. Pokud tedy bude porovnávací a oceňovaná nemovitost v určitém bodě stejná bude se koeficient rovnat 1. V případě pozitivní odlišnosti se koeficient zvyšuje na více než 1 a naopak. Nejvíce by se však mělo rozpětí pohybovat do 0,5 v obou směrech. Vynásobením těchto koeficientů získáme „koeficient odlišnosti“ se kterým dále pracuje při odhadování ceny nemovitosti.^{20,21}

²⁰ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005.

²¹ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009

2.6.3 Nákladová metoda

U předchozích metod jsme se zabývali příjmem plynoucím nám například z pronájmu nebo porovnáním prodejní ceny u jiné avšak v mnoha ohledech podobné stavby. Předcházející postupy však nemůžeme použít vždy, jelikož u mnoha staveb neplyne ani příjem a nejsou ani s ničím srovnatelné. V takovém případě jsme odkázáni na metodu nákladovou. Metoda se dá použít jak u movitých, tak nemovitých věcí, avšak většího významu dosáhneme právě u věcí nemovitých. Nejčastěji se totiž používá pro stavby, které byly vybudovány již v daleké minulosti a jejich konstrukční prvky jsou dnes již dávno nepoužívány. Vyčísľujeme tedy každý použitý konstrukční prvek stavby, jež byl použit, a z dílčích výsledků dostaneme celkovou hodnotu stavby.

Příkladem pro zjišťování hodnoty nákladovou metodou jsou zejména nevýrobní stavby (kostel, muzeum, divadlo, úřad), dále pak rozestavěné, neobydlené a inženýrské stavby. Logicky je tedy její využití vítáno v pojišťovnictví. Škody vzniklé na majetku a jejich následné odškodnění nelze vypočítat jinak než nákladovým způsobem. Je tedy nutné najít takovou sumu prostředků, za kterou by bylo možno nemovitost či věc uvést do původního stavu.

Základní otázkou při stanovení ceny nemovitosti je fakt, že kupující není většinou ochoten zaplatit cenu vyšší, než je cena, za kterou byla nemovitost v dané době postavena. Jelikož se většinou jedná o stavby, které nejsou na trhu běžně prodávány a neexistují tak žádné srovnatelné údaje, vycházíme při ocenění z podmínky, že náklady na danou stavbu jsou odvozeny od novostavby s podobnými parametry technických ukazatelů.²² Jak již bylo řečeno výše, nejčastěji se tato metoda používá u starších staveb. Je tedy velmi důležité od vypočtené ceny odečíst částku podílející se na znehodnocení v letech. Opotřebení je tedy čas, který uplynul od doby, kdy byla stavba postavena. Čím větší čas uplynul od realizace stavby, roste i opotřebení.

Za hlavní problém metody se však považuje chybějící vazba na tržní nabídku a poptávku. Nyní se již sice přihláška přibližuje tržnímu ocenění, avšak zvláště kolem devadesátých let

²² SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 2013. p. 17

se ceny zjištěné nákladovým způsobem výrazně lišily od cen tržních. Rozdíly poté působily bankám velké problémy ve stanovení zástav za úvěry.

Pracnost a složitost nákladové metody je problémem. Pro důkladné ocenění je totiž nutností znát každý prvek, z něhož je stavba složena a jeho podrobné provedení. V dnešní době přichází stále nové technologie a odhadci jsou nuceni učit se základní orientaci v základech stavebních postupů a stavebnictví.

Vybrané postupy pro stanovení ceny nákladovou metodou:

- Pomocí skutečně dosažených nákladů daného období
 - kalkulačním vzorcem
 - položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu)
 - agregovanými položkami (též nazýván stavebnicový způsob)
 - pomocí THU (též nazýván globální přístup)
- Dle vyhlášky č. 504/2002
- Bodovací metodikou (u staveb, jež jsou nedokončené)
- Na základě obytné plochy

V dalším kroku si přiblížíme postupy, které zahrnují skutečně dosažené náklady v určeném období.

Položkovým způsobem

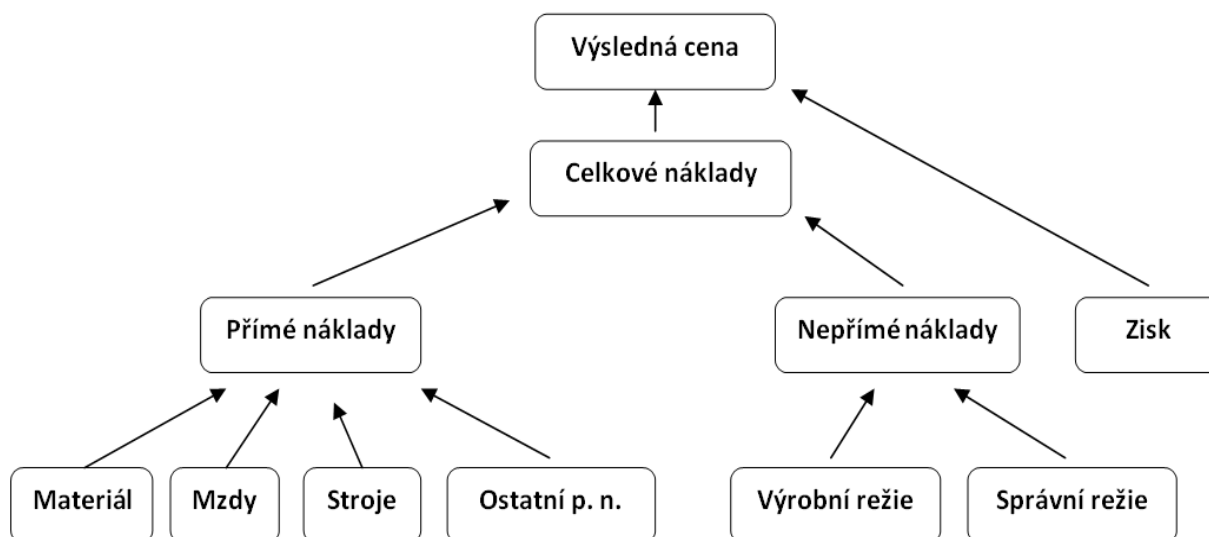
Stanovení hodnoty stavby zde záleží na znalosti každého jednotlivého druhu stavební práce a druhu této práce. Lze ji tedy použít pouze v případech kdy je známo přesné konstrukční provedení a jednotlivé konstrukce stavby. Využívá se tedy povětšinou u novostaveb, u kterých je veden přesný záznam o pracích.

Jednotlivé skupiny nákladů se třídí to tzv. hlav: projektové a průzkumné práce, stroje a zařízení, vedlejší náklady, stavební objekty, náklady z investičních prostředků a další). Lze také použít jinou úpravu založenou na softwaru.

Kalkulačním vzorcem

Jeden z nejsložitějších postupů, který je založen na sumě položek: materiál + mzdy + stroje (náklady na provoz) + ostatní přímé náklady (odpisy, cestovné, sociální a zdravotní pojištění atd.) + výrobní režie (palivo, energie, nájemné...) + správní režie (řízení a správa) + zisk.

Obr. 2.4: Schéma kalkulačního vzorce



Zdroj: Vlastní zpracování, 2014.

Agregovanými položkami

Pokud z jakýchkoliv důvodů nelze použít prováděcí dokumentaci, avšak známe druhy materiálů a stavebních konstrukcí. Sdružíme tedy více jedinečných prací do jedné. Utvoříme tedy ucelenou konstrukci (např. střecha – sečteme klempířské a pokrývačské práce). Bohužel již tato metoda není zcela přesná.

Pomocí THU

Technicko hospodářské ukazatele jsou nejprostším způsobem jakým lze zjistit hodnotu objektu. Metoda je založena na stanovení základní ceny za jednotku, která je dále upravována předpisem.

Hodnota se tedy vypočte upravením jednotkové ceny, níž se vynásobí rozměry stavby (např. obestavěný prostor a zastavěná plocha). Jednotkové ceny jsou však odlišné, jelikož náklady vynaložené na vybudování a způsob užití, budov se také liší. Základem je tedy vypočítat obestavěný prostor celé stavby popřípadě zastavěná plocha, délka, hloubka, výška). Dále

podle daného typu nemovitosti zjišťujeme pomocí výpočtu dílčí výpočty dle vzorce. Nakonec zjistíme věcnou hodnotu stavby, kde je uplatněno opotřebení, které je důležitou součástí výpočtu.

Problémem však je, že všechny stavby určené k danému účelu nejsou stejné. Vznikly tedy „korekční koeficienty“ k co nejvěrnějšímu dosažení výsledku. Koeficientem se dílčí složka vynásobí a lze tedy zachytit, zda je daná položka standardní, nadstandardní či podstandardní. Konkrétně se jedná o pět koeficientů: vybavení stavby, výška podlaží, zastavěná plocha, místo stavby a doba stavby.²³

2.6.4 Administrativní oceňování

Je způsob používaný pro ocenění věcí, jež mají návaznost na veřejnou správu (např. soudy). Provádí jej znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti, který splňuje podmínky pro výkon své funkce. Postup je odlišný od tržního ocenění, protože je svazován přesnými definicemi a zákonnými postupy. Vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

Hlavním existenčním důvodem pro jeho působení, je opatřit spravedlnost a rovnoprávnost subjektů před právním systémem. Prostor k osobnímu vyjádření je zde značně limitován a postihován z důvodů předem daných omezení a příkazů, jimiž se musí znalec řídit. Pokud jsou dodržena všechna pravidla a nedochází k chybám, je zjištěná cena jednoznačně určena a nenechává prostor ke spekulacím. Použitý princip je tady zárukou za spravedlnost v ocenění. Výhodou je rychlost a přesnost výpočtu. Pokud by odlišní znalci měli provádět ocenění stejně nemovitosti, měli by přijít k prakticky stejnému výsledku pouze s drobnými odchylkami. Není tedy možné zvýhodnění určitých stran. Zákon je navržen na nemožnosti jiného výkladu jeho smyslu, tudíž jej lze velmi obtížně zneužít ve prospěch určitých stran. Jednou z možností využití je oblast daňová, kde je tímto způsobem zajištěna spravedlnost všem zúčastněným stranám. Zásadní problém lze spatřovat pouze ve výkyvech tržního prostředí, jemuž se zákon a vyhláška musí neustále přizpůsobovat. Nezřídka se tedy stává, že jsou oba dokumenty často aktualizovány a je tedy nutností neustálé vzdělávání.

²³ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009

Vyhláška je sama rozdělena na několik částí, z nichž se každá zabývá určitým okruhem činností. V první a poslední části jsou specifikovány základní a závěrečná ustanovení vztahující se k vyhlášce. Další část se věnuje ocenění všech druhů pozemků, které zákon vymezuje. Následující a nejdelší část podrobně vymezuje oceňování staveb. Obsahuje tři hlavy, z nichž každá reprezentuje určitý způsob ocenění (nákladový, kombinace nákladového a výnosového a porovnávací). Jsou zde odlišeny jednotlivé tyty budov, kde pro každou z nich existuje samostatný výpočet. Čtvrtá část se věnuje ocenění věcných práv k nemovitým věcem. Další následují trvalé porosty a majetková práva. Poslední jsou tedy společná a závěrečná ustanovení, po nich následují přílohy v podobě tabulek a doplňujících informací potřebných k výpočtům.²⁴

2.7 Znalecká a odhadní činnost

2.7.1 Znalec

Dle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a jeho prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb. je znalcem osoba, jež je oprávněna provádět znaleckou činnost a zpracovávat znalecké posudky, která je zapsána v seznamu znalců a tlumočníků. Činnost, je vykonávána především ve veřejném zájmu pro oblast soudů a jiných veřejných orgánů a institucí. Dle zákona „*znalce (tlumočníky) jmenuje pro jednotlivé obory (jazyky) ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen.*“ Základními požadavky pro jmenování do funkce jsou:

- české občanství (může být prominuto v zákonem daných případech),
- způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost,
- potřebné znalosti a zkušenosti z oboru,
- osobní vlastnosti zaručující řádné vykonávání znalecké činnosti a
- souhlas se jmenováním.

Znalec musí být připraven na požádání podat příslušnému veřejnému orgánu posudek v oboru, pro nějž byl jmenován. Ve své činnosti nesmí být podjatý. Při své práci je oprávněn užívat zařízení znaleckých ústavů. Jsou to právnické osoby nebo jejich organizační složky, které jsou specializovány na znaleckou činnost a jsou zapsány do seznamu znaleckých ústavů.

²⁴ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005.

Ústav má poté právo na odměnu a náhradu nákladů vůči znalci. Při své práci jsou povinni užívat znalecký deník a pečeť. Znalec je z výkonu svého povolání trestně odpovědný za jím zpracovávané posudky.^{25,26}

2.7.2 Odhadce

Svou činnost provádí odhadce pouze podle svého uvážení. Pomocí k výkonu jeho povolání je soubor vědeckých metod k lepšímu odhadu a případnému propočtu konečné ceny. Výběr konečné metody nebo metod však závisí pouze na něm samotném. U své činnosti má takřka volné pole působnosti a záleží pouze na jeho nejlepším vědomí a svědomí jak bude konečný odhad vypadat. Záleží pouze na jeho schopnostech a dovednostech jak bude vypadat konečný odhad. Odhadce není oprávněn vypracovávat znalecký posudek. Vystupuje spíše v působnosti jakéhosi „poradce“ v oblasti odhadu. Jeho činnost je určena spíše v oblastech, jako je bankovníctví a problematiky úvěrování. Další velkou kapitolou jsou soudní řízení a jejich potřeba odhadů pro vypořádání spoluvlastnických vztahů nebo společných jmění manželů. Nepostradatelní jsou ovšem při stanovení ceny majetku při prodeji a koupi, nebo u dobrovolných a nedobrovolných dražeb.²⁷

Odhadce vykonává svou činnost na základě zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. K výkonu práce odhadce musí splňovat následující podmínky: živnostenské oprávnění, speciální kurz pro odhadce a praxi v období 3 až 5 let. Z jeho činnosti je oprávněn provádět ocenění:

- věcí movitých,
- věcí nemovitých,
- majetku nehmotného
- majetku finančního a
- majetku podniků.²⁸

²⁵ Zákon č. 36/1967, o znalcích a tlumočnících.

²⁶ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 2009. str. 13-15

²⁷ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 2009. str. 13-15

²⁸ Zákon č. 455/1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO SOUBORU NEMOVITÉHO MAJETKU

V této kapitole bude vybraný soubor nemovitého majetku oceněn administrativním způsobem - dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 199/2014 Sb., a poté tržně – metodou nákladovou, porovnávací a výnosovou.

3.1 Popis objektu

Objekt je situován v blízkém okolí středu obce Újezd ve zlínském kraji. Katastrální území spadá pod katastrální úřad pro Zlínský kraj, územní pracoviště Valašské Klobouky. Dům čp. 153 je využíván jako rekreační objekt s možným celoročním užitím. Nachází se na parcele č. 168/1 jehož součástí jsou i okolní pozemky. Jedná se o jednopatrový dům, jehož zastavěná plocha činí 87 m². Dům je situován jako jedna bytová jednotka s dispozicí 2+1 v letních měsících lze užít ještě podkrovní pokoj bez samostatného vytápění. Stáří objektu se pohybuje okolo 150 let, přičemž po koupi před 20 lety byl kompletně zrenovován. Zachovány zůstaly pouze obvodové zdi a část stropů. Základy domu jsou kamenné do hloubky maximálně 1 metr. Nosné konstrukce a zdi tvoří nepálené cihly a kámen. Tloušťka zdí se pohybuje v rozmezí 70 cm s problémem vlhkostí a plísní zvláště v zimním období. Venkovní i vnitřní omítky jsou vápenné s hladkým provedením. Střecha objektu je sedlová s dřevěným krovem a krytinou z pálených tašek. Součástí jsou kompletní klempířské konstrukce se svodem do kanálu. Součástí objektu není bleskosvod kvůli jeho výšce a umístění v dolině pod kopcem. Půdní prostor je kompletně zateplen s prostorem, který do 1/3 pokoj. Pokoj je kompletně obložen smrkovým dřevem včetně podlah. Zbývající část půdy slouží jako úložiště sezónních a jiných věcí. Pokoje v přízemí jsou situovány jako větší obývací využívány taktéž ke spánku a dětského pokoje. Součástí je plně vybavená kuchyň s plynovou troubou, kuchyňskou linkou a dřezem. Vstup do objektu je přes uzavřenou verandu, která je zároveň využívána jako jídelní místnost. Podlahy v obývacím, dětském pokoji a části kuchyně jsou dřevěné, zbytek je kachlový obklad. Nemovitost obsahuje nově zrekonstruovanou a plně vybavenou koupelnu se sprchovým koutem, toaletou a pračkou. Celá místnost se sociálním zařízením včetně podlah je obložena kachlovým obkladem. Teplou vodu zajišťuje plynový bojler. Celý dům je plně elektrifikován na 230 V a venkovní přípojkou z rozvodné skříně na 380 V. Odpadní vody z celého objektu jsou svedeny do vlastního septiku

nacházejícího se na vlastním pozemku. Okna v celém domě jsou dřevěná s dvojitým sklem. Dům je napojen na obecní vodovodní přípojku. Na ostatní potřebu lze využít soukromou studnu nacházející se na pozemku. Celý dům je vytápěn pomocí soustavy plynových přímotopů v kombinaci s dvěma kamny na tuhá paliva (dřevo). Součástí domu je přízemní hospodářská budova s půdním prostorem určeným k celoročnímu bydlení. Půdní prostor je situován jako 1+kk s vlastním sociálním zařízením a vchodem. Zbytek budovy tvoří dvě místnosti užívané jako dílna a sklep pro úschovu potravin, jež je vhodný taktéž jako vnitřní posezení. Obě budovy stojí na velkém, celooploceném pozemku s vlastní bránou a možností parkovat přímo na pozemku. Pozemek je uchován v dolině a od hlavní cesty kryt vlastními stávkami. Umožňuje tedy soukromé a ničím nerušené užívání.

3.2 Popis obce

Obec Újezd se nalézá ve Zlínském kraji ve vzdálenosti 25 km od krajského města Zlín. S katastrálním územím 12,42 km² a počtem obyvatel 1 213 se řadí mezi středně velké obce v České republice. Obec je velmi dobře vybavena se služebností pro ostatní obce v okolí. Funguje zde základní škola do 9. třídy, pošta, lékárna, hřbitov, lyžařský vleč, koupaliště, fotbalové hřiště, knihovna, kostel, zdravotní středisko a ostatní služby nezbytné pro chod obce. Společenský život je zde velmi pestrý jelikož dobrovolné spolky a obec pořádají nesčetné akce pro širokou veřejnost. Zaměstnanost zde zaručuje několik menších firem, avšak většina lidí za prací dojíždí do nejbližších měst. Dopravní obslužnost zajišťuje pouze autobusová doprava. Obec byla ve své historii oceněna například titulem obce roku Zlínského kraje, knihovnou roku Zlínského kraje a modrou stuhou za společenský život.

Obr. 3.1: Katastrální mapa



Zdroj: www.cuzk.cz, 2015.

3.3 Administrativní ocenění

A) Rekreační chalupa § 34 - § 35

Tab. 3.1: Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chalupa	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
Podkroví	podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. NP
Střecha	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Dům	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Dle zákona o oceňování se cena stavby porovnávacím způsobem stanoví podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (3.1)$$

kde OP je obestavěný prostor v m^3 , ZCU je základní cena upravená stavby v Kč za m^3 , I_T je index trhu, I_p je index polohy.

Obestavěný prostor (zastavěná plocha x výška)

1. NP	$15,10 \times 5,10 \times (2,00 + 0,10 + 0,30)$	=	$184,83 \text{ m}^3$
	$3,60 \times 2,80 \times (2,00 + 0,10 + 0,30)$	=	$24,19 \text{ m}^3$
		=	$209,02 \text{ m}^3$
Zastřešení	$15,10 \times 5,10 \times (2,80/2)$	=	$107,81 \text{ m}^3$
	$(3,60 \times 2,80 \times (1,50/2))/2$	=	$3,78 \text{ m}^3$
		=	$111,59 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem		=	$320,61 \text{ m}^3$

$$\text{Index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P_1 | 0,00 | - nabídka odpovídá poptávce

P ₂	0,00	- nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P ₃	0,00	- bez vlivu nebo stabilizovaná území
P ₄	0,00	- bez vlivu
P ₅	0,00	- bez dalších vlivů
P ₆	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\text{Index polohy} = I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 0,85 \times (1 - 0,01) = \mathbf{0,842}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 3)

P ₁	0,85	- stavby pro rodinnou rekreaci
P ₂	0,01	- rezidenční zástavba
P ₃	0,00	- navazující na střed (centrum obce)
P ₄	0,00	- pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P ₅	0,00	- v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	0,00	- příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
P ₇	0,00	- zastávka od 201 do 1 000 m
P ₈	0,00	- nevýhodná pro účel užití realizované stavby
P ₉	0,00	- bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	- průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	- bez dalších vlivů

$$\text{Index konstrukce a vybavení} = I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = (1 - 0,14) \times 0,875 = \mathbf{0,7525}$$

V_i = hodnota kvalit. pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení (příl. č. 24 tab. č. 2)

V ₁	- 0,02	- rekreační chalupa a rekreační domek
V ₂	- 0,08	- na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné
V ₃	0,03	- více jak 45 cm
V ₄	0,00	- hodnota 1 (87,08/87,08 = 1)
V ₅	0,00	- přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku
V ₆	- 0,04	- lokální vytápění el. nebo plynem
V ₇	0,00	- úplné – standardní provedení
V ₈	0,00	- bez dalšího vybavení
V ₉	0,00	- standardního rozsahu a provedení

V_{10}	0,00	- bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²
V_{11}	0,01	- nad 800 m ² celkem
V_{12}	0,00	- bez vlivu na cenu
V_{13}	0,25	- stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou

$$s = 1 - 0,005 \times 25$$

$$V_{13} = 1,00 \times s = 1,00 \times 0,875 = 0,875$$

Ocenění rekreační chalupy:

Základní cena (ZC)		1 490 Kč/m³	(příl. č. 24 tab. č. 1)
Index konstrukce a vybavení (I_v)	x	0,7525	
Základní cena upravená (ZCU)		= 1 121,225	
Index trhu (I_T)	x	1	
Index polohy (I_p)	x	0,842	
Obestavěný prostor (OP)	x	320,61	
Cena rekreační chalupy		= 302 679 Kč	

B) Vedlejší stavba § 16

Tab. 3.2: Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
Podkroví	nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
Střecha	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Dle zákona o oceňování se cena stavby nákladovým způsobem stanoví podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp \quad (3.2)$$

kde CS_N je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, pp je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

Základní cena = 1 250 x 1,12 = 1 400 Kč

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

TYP (A)

cena 1 250 Kč/m³

X		
Účelové využití půdního prostoru	s podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	Koeficient (1,12)

Tab. 3.3: Výpočet celkových podílů konstrukcí a vybavení vedlejších staveb – K4 (příl. č. 21 tab. č. 5)

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Typ vedlejších staveb	Nadstandardní – N Podstandardní – P Chybějící – X
1	Základy	0,062	
2	Obvodové stěny	0,304	
3	Stropy	0,193	
4	Krov	0,108	
5	Krytina	0,069	
6	Klempířské konstrukce	0,019	
7	Úpravy povrchů	0,049	
8	Schodiště	0,038	X
9	Dveře	0,031	
10	Okna	0,010	
11	Podlahy	0,068	
12	Elektroinstalace	0,049	
Celkem			0,038

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma X$$

$$n = - 0,038 \times 1,852 = - 0,07$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times (-0,07)) = \mathbf{0,96}$$

Obestavěný prostor = OP = zastavěná plocha x výška

1. NP	8,55 x 5,50 x (2,00 + 0,10 + 0,30)	=	112,86 m ³
Zastřešení	8,55 x 5,50 x (2,80/2)	=	65,835 m ³
Obestavěný prostor - celkem		=	178,695 m³

Opotřebení stavby v % = o = (stáří/životnost) x 100 = (25/80) x 100 = **31,25 %**

Ocenění vedlejší stavby:

Základní cena (ZC)		1 400 Kč/m³	(příl. č. 14)
Koeficient vybavení stavby (K ₄)	x	0,96	(příl. č. 21 tab. č. 5)
Koeficient polohový (K ₅)	x	0,90	(příl. č. 20 tab. č. 1)
Koeficient změny cen staveb (K _i)	x	2,075	(příl. č. 41)
Základní cena upravená (ZCU)		= 2 509,92 Kč/m³	
Obestavěný prostor (OP)	x	178,7	
(1 – o/100) = (1 - 31,25/100)	x	0,688	
Cena stavby (CS_N)		= 308 583,62	
Index trhu (I _T)	x	1	
Index polohy (I _p)	x	0,842	
Cena vedlejší stavby		= 259 828 Kč	

C) Zahrada § 6

Pozemek, v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada, s parcelním číslem 983/51 je o výměře 141 m².

Dle zákona o oceňování se cena zemědělského pozemku stanoví podle vzorce:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU \quad (3.3)$$

kde ZCU je základní cena upravená.

Základní cena zemědělského pozemku

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) = 74177

Cena podle BPEJ = ZC = **1,26 Kč/m²** (příl. č. 4)

Základní cena upravená = ZC + přírážky - srážky

Jelikož nebyly zjištěny žádné pozitivní či negativní vlivy dle vyhlášky č. 199/2014 (příl. č. 5), nebylo nutno upravovat základní cenu o případné přírážky a srážky.

$$ZCU = ZC = 1,26 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění zahrady:

Základní cena (ZC)		1,26 Kč/m²
Přírážky	+	0
Srážky	-	0
Základní cena upravená (ZCU)	=	1,26 Kč/m²
Výměra	x	141 m ²
Cena zahrady	=	178 Kč

D) Ostatní plocha § 3 - § 4

Pozemek, v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha, tvoří se stavbou a pozemkem pod ní jednotný funkční celek. Ostatní plocha, s parcelním číslem 983/50 je o výměře 688 m².

Dle zákona o oceňování se cena stavebního pozemku stanoví podle vzorce:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU \quad (3.4)$$

kde ZCU je základní cena upravená.

Základní cena stavebního pozemku v Kč za m² = ZC_v = 1 500 Kč/m² (příl. č. 2 tab. č. 1)

Koeficienty O₁ – O₆: (příl. č. 2 tab. č. 2)

O ₁	0,75	- 1 001 – 2 000 obyvatel
O ₂	0,60	- ostatní obce
O ₃	0,80	- v ostatních případech
O ₄	1,00	- elektřina, vodovod, kanalizace a plyn
O ₅	0,90	- železniční, nebo autobusová zastávka
O ₆	0,98	- rozšířená vybavenost obce

$$\begin{aligned} \text{Základní cena stavebního pozemku v Kč za m}^2 &= ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \\ &= 1500 \times 0,75 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 = \mathbf{476,28 \text{ Kč/m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P ₁	0,00	- nabídka odpovídá poptávce
P ₂	0,00	- nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku
P ₃	0,00	- bez vlivu nebo stabilizovaná území
P ₄	0,00	- bez vlivu
P ₅	0,00	- bez dalších vlivů
P ₆	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Index omezujících vlivů = $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 - 0,03 = 0,97$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů (příl. č. 3 tab. č. 2)

P ₁	0,00	- tvar bez vlivu na využití
P ₂	- 0,02	- svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace
P ₃	- 0,01	- snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby)
P ₄	0,00	- mimo chráněné území a ochranné pásmo
P ₅	0,00	- bez omezení užívání
P ₆	0,00	- bez dalších vlivů

Index polohy = $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 0,85 \times (1 - 0,01) = 0,842$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 3)

P ₁	0,85	- stavby pro rodinnou rekreaci
P ₂	0,01	- rezidenční zástavba
P ₃	0,00	- navazující na střed (centrum obce)
P ₄	0,00	- pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P ₅	0,00	- v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	0,00	- příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
P ₇	0,00	- zastávka od 201 do 1 000 m
P ₈	0,00	- nevýhodná pro účel užití realizované stavby
P ₉	0,00	- bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	- průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	- bez dalších vlivů

Ocenění ostatní plochy:

Základní cena (ZC)		476,28 Kč/m²
Index trhu (I _T)	x	1
Index omezujících vlivů (I _o)	x	0,97
Index polohy (I _p)	x	0,842
Základní cena upravená (ZCU)	=	389,00 Kč/m²
Výměra	x	688 m ²
Cena ostatní plochy	=	267 632 Kč

E) Zastavěná plocha a nádvoří § 3 - § 4

Na parcele č. st. 368/1 se nachází pozemek, v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 222 m².

Dle zákona o oceňování se cena stavebního pozemku stanoví podle vzorce:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU \quad (3.5)$$

kde ZCU je základní cena upravená.

Základní cena stavebního pozemku v Kč za m² = ZC = 476,28 Kč/m² (viz. ostatní plocha)

Index trhu = I_T = P₆ x (1 + ∑_{i=1}⁵ P_i) = 1 x (1 + 0) = 1 (viz. ostatní plocha)

Index omezujících vlivů = I_o = 1 + ∑_{i=1}⁶ P_i = 1 - 0,03 = 0,97 (viz. ostatní plocha)

Index polohy = I_p = P₁ x (1 + ∑_{i=2}ⁿ P_i) = 0,85 x (1 - 0,01) = 0,842 (viz. ostatní plocha)

Ocenění zastavěné plochy a nádvoří:

Základní cena (ZC)		476,28 Kč/m²
Index trhu (I _T)	x	1
Index omezujících vlivů (I _o)	x	0,97
Index polohy (I _p)	x	0,842
Základní cena upravená (ZCU)	=	389,00 Kč/m²
Výměra	x	222 m ²
Cena zast. plochy a nádvoří	=	86 358 Kč

F) Ovocné dřeviny § 46

Tab. 3.4: Ocenění ovocných dřevin (příl. č. 36)

Druh	Charakteristika	Věk	Cena / Ks	Ks	Cena (Kč)
Ořech	Všechny pěstitelské tvary	21 - 30	3 264	1	3 264
Ořech	Všechny pěstitelské tvary	1 - 10	1 558	1	1 558
Jabloň	Čtvrt kmen, nízkokmen	11 - 20	1 256	1	1 256
Švestka	Všechny pěstitelské tvary	31 - 40	288	8	2 304
Švestka	Všechny pěstitelské tvary	1 - 10	341	15	5 115
Třešeň	Vysokokmen, polokmen	11 - 20	2 150	1	2 150
Rybíz č.	Všechny pěstitelské tvary	11 - 20	92	2	184
Maliník	Všechny pěstitelské tvary	1 - 10	36	1	36
Cena ovocných dřevin				30	15 867

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

3.4 Tržní ocenění

3.4.1 Nákladová metoda

A) Rekreační chalupa §13

Tab. 3.5: Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chalupa	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
Podkroví	podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. NP
Střecha	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Dům	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Dle zákona o oceňování se cena stavby stanoví podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp \quad (3.6)$$

kde CS_N je cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, pp je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

$$\text{Základní cena} = 2\,290 \times 1,05 = 2\,404,5 \text{ Kč/m}^3$$

Svislá nosná konstrukce:

TYP (A)

cena 2 290 Kč/m³

Zděná

x

Účelové využití půdního
prostoru

podkroví do 1/3 zastavěné
plochy 1. NP

Koeficient (1,05)

Tab. 3.6: Výpočet koeficientu vybavení stavby – K4 (příl. č. 21 tab. č. 3)

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Podíl konstrukce a vybavení	Nadstandardní – N Podstandardní – P Chybějící - X
1	Základy	0,082	
2	Svislé konstrukce	0,212	
3	Stropy	0,079	
4	Zastřešení	0,073	
5	Krytiny střech	0,034	
6	Klempířské konstrukce	0,009	
7	Vnitřní omítky	0,058	
8	Fasádní omítky	0,028	
9	Vnější obklady	0,005	
10	Vnitřní obklady	0,023	
11	Schody	0,010	
12	Dveře	0,032	
13	Okna	0,052	
14	Podlahy obyt. místností	0,022	
15	Podlahy ostat. místností	0,010	
16	Vytápění	0,052	
17	Elektroinstalace	0,043	

18	Bleskosvod	0,006	X
19	Rozvod vody	0,032	
20	Zdroj teplé vody	0,019	
21	Instalace plynu	0,005	
22	Kanalizace	0,031	X
23	Vybavení kuchyní	0,005	
24	Vnitřní hyg. vybavení	0,041	
25	Záchod	0,003	
26	ostatní	0,034	
Celkem			0,037

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma X$$

$$n = - 0,037 \times 1,852$$

$$n = - 0,07$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times (- 0,07)) = \mathbf{0,96}$$

Obestavěný prostor = OP = zastavěná plocha x výška

1. NP	15,10 x 5,10 x (2,00 + 0,10 + 0,30)	=	184, 83 m ³
	3,60 x 2,80 x (2,00 + 0,10 + 0,30)	=	24,19 m ³
		=	209, 02 m ³
Zastřešení	15,10 x 5,10 x (2,80/2)	=	107,81 m ³
	(3,60 x 2,80 x (1,50/2))/2	=	3,78 m ³
		=	111,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem			320,61 m³

$$\text{Opotřebení stavby v \%} = o = (\text{stáří/životnost}) \times 100 = (25/80) \times 100 = \mathbf{31,25 \%}$$

$$\text{Index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = \mathbf{1}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P ₁	0,00	- nabídka odpovídá poptávce
P ₂	0,00	- nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým

		podílem na pozemku
P ₃	0,00	- bez vlivu nebo stabilizovaná území
P ₄	0,00	- bez vlivu
P ₅	0,00	- bez dalších vlivů
P ₆	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Index polohy = $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 0,85 \times (1 + 0,01) = \mathbf{0,842}$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 3)

P ₁	0,85	- stavby pro rodinnou rekreaci
P ₂	0,01	- rezidenční zástavba
P ₃	0,00	- navazující na střed (centrum obce)
P ₄	0,00	- pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
P ₅	0,00	- v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	0,00	- příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku
P ₇	0,00	- zastávka od 201 do 1 000 m
P ₈	0,00	- nevýhodná pro účel užití realizované stavby
P ₉	0,00	- bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	- průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	- bez dalších vlivů

Ocenění rekreační chalupy:

Základní cena (ZC)		2 404,50 Kč/m³	(příl. č. 11)
Koeficient vybavení stavby (K ₄)	x	0,96	
Koeficient polohový (K ₅)	x	0,90	(příl. č. 20 tab. č. 1)
Koeficient změny cen staveb (K _i)	x	2,126	(příl. č. 41)
Základní cena upravená (ZCU)		4 416,74 Kč/m³	
Obestavěný prostor (OP)	x	320,61	
(1 - o/100) = (1 - 31,25/100)	x	0,688	
Cena stavby (CS_N)		974 243,10	
Index trhu (I _T)	x	1	
Index polohy (I _p)	x	0,842	
Cena rekreační chalupy		820 313 Kč	

B) Vedlejší stavba § 16

Tab. 3.7: Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
Podkroví	nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží
Střecha	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Ocenění vedlejší stavby (viz. administrativní ocenění):

Základní cena (ZC)		1 400 Kč/m³	(příl. č. 14)
Koeficient vybavení stavby (K ₄)	x	0,96	(příl. č. 21 tab. č. 5)
Koeficient polohový (K ₅)	x	0,90	(příl. č. 20 tab. č. 1)
Koeficient změny cen staveb (K _i)	x	2,075	(příl. č. 41)
Základní cena upravená (ZCU)	=	2 509,92 Kč/m³	
Obestavěný prostor (OP)	x	178,7	
(1 – o/100) = (1 - 31,25/100)	x	0,688	
Cena stavby (CS_N)	=	308 583,62	
Index trhu (I _T)	x	1	
Index polohy (I _p)	x	0,842	
Cena vedlejší stavby	=	259 828 Kč	

C) Zahrada

Ocenění zahrady:

Administrativní cena	932 542 Kč	(100 %)
- z toho zahrada	178 Kč	(0,02 %)
Výnosová hodnota	1 492 677 Kč	
Nákladová hodnota	1 080 141 Kč	
Celkem průměr	= 1 286 409 Kč	
- z toho zahrada	x 0,0002	
Cena zahrady	= 257 Kč	

D) Ostatní plocha

Ocenění ostatní plochy:

Administrativní cena	932 542 Kč	(100 %)
- z toho ostatní plocha	267 632 Kč	(29 %)
Výnosová hodnota	1 492 677 Kč	
Nákladová hodnota	1 080 141 Kč	
Celkem průměr	= 1 286 409 Kč	
- z toho ostatní plocha	x 0,29	
Cena ostatní plochy	= 373 059 Kč	

E) Zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění zastavěné plochy a nádvoří:

Administrativní cena	932 542 Kč	(100 %)
- z toho zast. plocha a nádvoří	86 358 Kč	(9 %)
Výnosová hodnota	1 492 677 Kč	
Nákladová hodnota	1 080 141 Kč	
Celkem průměr	= 1 286 409 Kč	
- z toho zast. plocha a nádvoří	x 0,09	
Cena zast. plochy a nádvoří	= 115 777Kč	

3.4.2 Porovnávací metoda

Tab. 3.8: Popis srovnávacích nemovitostí

Nemovitost č. 1. : Chalupa (Lopeník)



Dispozice: 4+1, koupelna, WC, dílna, hospodářská budova, kůlna, sklep, vlastní studna. Jedná se o přízemní dům s jedním podzemním podlažím (Sklep). Budova se nachází před rekonstrukcí. Zastavěná plocha: 260 m², plocha pozemku 3426m². Obecní přípojka vody, vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je možný elektrickým bojlerem. Odpad je připojen na vlastní septik.

Cena: 1 100 000 Kč

Nemovitost č. 2. : Chata (Jasenná)



Dispozice: 2+1, koupelna s WC. V přízemí chaty se nachází jeden pokoj s možností stavby schodů do vyššího patra a koupelny (sklep). Jedná se o patrový dům ve velmi dobrém stavu s prostornou terasou. Zastavěná plocha 59 m², plocha pozemku 396 m². Chata je zaizolovaná s přípojkou na pitnou vodu přímo na pozemku. Vytápění kotlem na tuhá paliva.

Cena: 530 000 Kč

Nemovitost č. 3. : Chata (Kašava)

Dispozice: 2+kk, koupelna chybí, WC chemický. Jedná se o patrový dům vhodný pouze k rekreačním účelům v dobrém stavu. Nutnost stavební úpravy a přidání hygienického zařízení. Zastavěná plocha 48 m², plocha pozemku 318 m². Na pozemku je studna s vodou pitnou pouze po převaření. Vytápění je elektrickými přímotopy nebo tuhými palivy.

Cena: 490 000 Kč

Nemovitost č. 4. : Chata (Pozlovice)

Dispozice: 3+1, koupelna a WC. Chata je podsklepená. Jedná se o patrový dům v dobrém stavu s terasou a krbem. Zastavěná plocha 46 m², plocha pozemku 481 m². K chatě je přivedena elektřina a vodovod. Vytápění lokální pomocí tuhých paliv nebo elektrické. Chata se nachází poblíž rekreační přehrady.

Cena: 1 300 000 Kč

Nemovitost č. 5. : Chata (Horní lhota)

Dispozice: 3+1, koupelna + WC. Jde o patrový podsklepený dům (suterén, přízemí a podkroví). Zastavěná plocha 16 m², plocha pozemku 500 m². Objekt disponuje vlastní studnou, má svůj septik, veškeré rozvody a je celý kompletně oplocený. Na pozemku se nachází zastřešený venkovní gril. Chata je kompletně vybavena, vč. mobilní klimatizace, nábytku na míru, TV, lednice. Dále jsou zde krbová kamna na tuhá paliva.

Cena: 699 000 Kč

Nemovitost č. 6. : Chalupa (Ublo)

Dispozice: 2+1, koupelna s WC. Nepodsklepený dům s místnostmi užívanými jako spíže a sklepy se samostatným vchodem. Zastavěná plocha 116 m², užitná plocha 75 m², plocha pozemku 1484 m². V domě je rozvod vody, elektřiny a plynu. Kanalizace je svedena do vlastního septiku trativodem. Topení lokální plynová a kamna na tuhá paliva. K chatě je přistavěna celodřevěná hospodářská budova o zastavěné ploše 101 m².

Cena: 1 200 000 Kč

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, cit. 5. 3. 2015.

Tab. 3.9: Databáze nemovitostí

Dům	Lokalita	Popis	Cena (Kč)
1	Lopeník	4+1, před rekonstrukcí, hosp. budova, pozemek 3426m ²	1 100 000
2	Jasenná	2+1, velmi dobrý stav, sklem, pozemek 396 m ²	530 000
3	Kašava	2+ kk, nevyhovuje (sociální zařízení), pozemek 318 m ²	490 000
4	Pozlovice	3+1, dobrý stav, sklep, pozemek 481 m ²	1 300 000
5	Horní lhota	3+1, velmi dobrý stav, sklep, pozemek 500 m ²	699 000
6	Ublo	2+1, dobrý stav, hosp. budova, pozemek 1484 m ²	1 200 000
Oceň.	Újezd	3+1, velmi dobrý stav, hosp. budova, pozemek 1051 m ²	?

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Tab. 3.10: Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientů odlišnosti

Č.	Nabídková cena (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci	K1	K2	K3	K4	K5	I	Cena (Kč)
1	1 100 000	0,85	935 000	1,1	0,876	1	0,974	1,1	1,032	964 920
2	530 000	0,85	450 500	1,1	1,056	1,1	1,328	1	1,697	764 499
3	490 000	0,85	416 500	1,1	1,078	1,1	1,367	1,1	1,961	816 757
4	1 300 000	0,85	1 105 000	0,9	1,082	1,1	1,285	1,05	1,445	1 596 725
5	699 000	0,85	594 150	1	1,142	1,1	1,276	1,1	1,763	1 047 486
6	1 200 000	0,85	1 020 000	1,1	0,942	1	0,783	1,05	0,852	869 040
Celkem průměr										1 009 905
Minimum										764 499
Maximum										1 596 725
Porovnávací hodnota										1 009 905
Legenda:										
K1			Lokalita							
K2			Výměra							
K3			Hospodářská budova							
K4			Velikost pozemku							
K5			Technický stav							
I			Index odlišnosti $I = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$							

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Hodnoty koeficientů K1 – K5:

K1	<ul style="list-style-type: none"> - Újezd: 1,0 - Lopeník: 1,1 - Kašava: 1,1 - Pozlovice: 0,9 - Jasenná: 1,1 - Horní Lhota: 1,0 - Ublo 1,1 	K3	<ul style="list-style-type: none"> - hospodářská budova: 1 - bez hospodářské budovy: 1,1
		K4	<ul style="list-style-type: none"> - 1051 m²: 1,0 - za každých 100 m²: +/- 0,05 - nad 1500 m²: + 0,75
K2	<ul style="list-style-type: none"> - 87 m²: 1,0 - Za každých 10 m²: +/- 0,02 - nad 150 m²: + 0,75 	K5	<ul style="list-style-type: none"> Velmi dobrý: 1 Dobrý: 1,05 Špatný: 1,1

3.4.3 Výnosová metoda

Tab. 3.11: Popis nemovitostí sloužících k výpočtu ceny nájemného za m²

Nemovitost č. 1. : Chata (Brno - Bystřec)



Dispozice: 3+1, koupelna s WC. Užíváno jako rekreační objekt, který je nově zrekonstruován. Zastavěná plocha 92 m², užitná plocha 80 m², plocha pozemku 800 m². Nové zateplení, střecha, plastová okna, plovoucí podlahy. Vytápění elektrickými přímotopy, voda elektrickým bojlerem. Chata je i nově zařízena nábytkem, lůžkovinami a kompletní kuchyňkou.

Cena: 13 000 Kč/měsíc

Nemovitost č. 2. : Chata (Bílovice-Lutotín)

Dispozice: 2+kk, sprchový kout, WC. Zateplená podsklepená chata s terasou a zahradou v rekreační oblasti. Užitná plocha 89 m², plocha pozemku 1 000 m². Chata je po kompletní rekonstrukci. Součástí je krb. Topení je lokální na tuhá paliva + jiné. Odpad sveden do septiku.

Cena: 5 000 Kč/měsíc

Nemovitost č. 3. : Chalupa (Bystřice pod Lopeníkem)

Dispozice: 2+kk, bez sociálního zázemí. Objekt se nachází v dobrém stavu. Užitná plocha 40 m². Vytápění je řešeno krbem nebo kamny na tuhá paliva. K dispozici je vedle chalupy menší kůlna na uskladnění paliva či jiných věcí.

Cena: 4 000 Kč/měsíc

Nemovitost č. 4. : Chata (Brno - Žebětín)



Dispozice: 2+kk, koupelna a WC. Objekt se nachází po celkové rekonstrukci. Zastavěná plocha 48 m², užitná plocha 90 m². Chata je kompletně vybavená s možností okamžitého nastěhování. Vytápění je ústřední s elektrickým kotlem umístěným v suterénu domu, jako sekundární vytápění je možné kachlovými kamny v obývacím pokoji. Součástí je i víceúčelová terasa před domem. Odpad je sveden do ČOV pro celý objekt.

Cena: 12 000 Kč/měsíc

Nemovitost č. 5. : Chalupa (Starý Poddvorov)



Dispozice: 2+1, koupelna s WC. Objekt před rekonstrukcí. Zastavěná plocha 120 m², užitná plocha 80 m², plocha pozemku 230 m². Objekt je napojen na vodovod. Vytápění ústřední plynové. Odpad sveden do veřejné kanalizace.

Cena: 8 000 Kč/měsíc

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, cit. 10. 3. 2015.

Tab. 3.12: Výpočet ceny nájemného za m² rekreační chaty/chalupy

Č.	Cena nájemného (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci (Kč)	Lokalita	Upravená cena (Kč)	Výměra nemovitosti (m ²)	Cena nájemného (Kč/m ²)
1	13 000	0,85	11 050	0,85	9 393	92	102
2	5 000	0,85	4 250	1,05	4 463	89	50
3	4 000	0,85	3 400	1,05	3 570	40	89
4	12 000	0,85	10 200	0,85	8 670	48	181
5	8 000	0,85	6 800	1,05	7 140	120	60
Cena nájemného za m²							96,4

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Tab. 3.13: Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty

Roční výnosy			
Nájemné:	100 642	Kč	Nájemné za jeden rok
Nájemné celkem:	100 642	Kč	
Prodlevy:	- 10	%	Ztráta příjmů (hledání nájemce)
Roční výnosy celkem:	90 577	Kč	
Roční náklad			
Daň z nemovitosti:	335	Kč	Jeden rok
Pojištění nemovitosti:	1 272	Kč	Jeden rok
Správa nemovitosti:	1 800	Kč	Jeden rok
Údržba a opravy:	20 000	Kč	Jeden rok
Roční náklady celkem:	23 407	Kč	
Roční výnosy celkem:	90 577	Kč	
Roční náklady celkem:	23 407	Kč	
Čistý roční výnos:	67 170	Kč	
Míra kapitalizace:	4,5	%	Úrok za zapůjčení kapitálu
Výnosová hodnota			
Čistý roční výnos:	67 170	Kč	
Míra kapitalizace:	/ 0,045		
Výnosová hodnota:	1 492 677	Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

4 SROVNÁNÍ METOD A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ

Závěrečná část diplomové práce je úzce spojena s předchozími výpočty v ryze praktické části. Ke konečné ceně jsme přišli přes několik možných metod ke stanovení ceny. Nyní si tedy objasníme dílčí výpočty, vztahy mezi nimi a postupný proces k dosažení výsledků. Budeme se věnovat i problémům a nejasnostem, které při výpočtech vyplynuly, čímž nám stěžovali práci. Určitá vypočítaná řešení a doporučení by v budoucnu mohli zlepšit a zrychlit práci při oceňování podobného typu nemovitosti.

4.1 Postup a srovnání metod

Ve druhé části jsme použili na specifickou nemovitost několik metod z administrativního i tržního oceňování. U obou způsobů se objevily rozdíly jak u samotného výpočtu tak i výsledných cen. Nyní si tedy představíme každý ze způsobů a postupně si je popíšeme.

Administrativní ocenění

Administrativní oceňování je specifické nemožností svobodné volby. Vzhledem k pravidlu o stejném výsledku ocenění se znalec striktně řídí vyhláškou. Ta však neumožňuje oceňovat věc nemovitou jako soubor ale každou část se zabývá zvlášť. Nyní si představíme jednotlivé části.

Rekreační chalupa stojící samostatně byla oceněna podle § 34 - § 35 vyhlášky pomocí porovnávacího způsobu. K určení ceny je nutno přijít na několik dílčích mezivýpočtů. Patří zde obestavěný prostor stavby (m^3), index konstrukce a vybavení, index trhu a index polohy. Nejprve zjistíme základní cenu za m^3 stavby dle vyhlášky, jež upravíme indexem konstrukce a vybavení čímž určíme základní cenu upravenou (ZCU). Základní cenu upravenou vynásobíme indexy trhu, polohy a nakonec ještě celkovým obestavěným prostorem stavby. Sledem daných propočtů určíme cenu první stavby ve výši **302 679 Kč**. Celý výpočet je vždy znázorněn v tabulce pod daným typem oceňovaného majetku.

Vedlejší stavba využívaná jako hospodářská budova byla oceněna dle § 16 vyhlášky nákladovým způsobem, jelikož jiný vyhláška neumožňovala. Výpočet se v mnoha částech podobá předchozí porovnávací metodě u chalupy. Nyní je však třeba navíc zjistit koeficient

vybavení stavby, polohy, změny cen staveb a navíc opotřebení stavby. Zjistíme základní cenu (ZC) tohoto typu staveb, jež dále vynásobíme třemi nově zjištěnými koeficienty, čímž získáme základní cenu upravenou. Dále ji vynásobíme obestavěným prostorem dané stavby a jejím opotřebením. V tomto bodě jsme určili cenu stavby nákladovým způsobem, kterou stačí už jen vynásobit stejnými indexy trhu a polohy jako v předchozím případě a určili jsme cenu vedlejší stavby ve výši **259 828 Kč**.

Nyní jsme se přesunuly k oceňování parcel tvořících pozemek. Nejprve jsme ocenili zahradu o výměře 141 m² dle § 6 vyhlášky. Zjistili jsme si cenu za m² vyhláškou dle bonitované půdně ekologické jednotky, jež se zvyšovala nebo snižovala podle kvality půdy a dalších znaků. V našem případě nebyly nalezeny pozitivní ani negativní vlivy, tudíž se základní cena upravená rovnala základní ceně. Součinem s celkovou výměrou parcely jsme určili cenu zahrady na **178 Kč**.

Zbývající parcely vedené jako ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří se oceňovaly obdobným způsobem jako stavební pozemek. Parcela vedena jako ostatní plocha se tedy ocenila dle § 3 - § 4 vyhlášky. Nejprve bylo třeba zjistit ZC za m² dle vyhlášky, jež bylo nutno upravit koeficienty $O_1 - O_6$. Základní cena se vynásobila již známými indexy trhu a polohy, k nimž se přidal ještě index omezujících vlivů. Vzniklou ZCU stačilo již vynásobit výměrou k určení ceny ostatní plochy ve výši **267 632 Kč**. Zastavěnou plochu a nádvoří jsme ocenili naprosto stejným výpočtem s totožnými mezivýpočty. Základní cenu upravenou z předchozího bodu stačilo, již pouze vynásobit vlastní výměrou pozemku. Cena za parcelu vedenou jako zastavěný pozemek a nádvoří byla určena na **86 358 Kč**.

Posledním bodem administrativního oceňování bylo určit cenu ovocných dřevin, jelikož se jiné dřeviny na pozemku nevyskytují. Každý strom či keř byl oceněn dle jeho stáří dle § 46 vyhlášky. Stromy byly seskupeny do skupin se stejným věkem, jímž odpovídala daná cena za kus. Veškeré dílčí výpočty byly sečteny, čímž byla určena cena za veškeré ovocné dřeviny na pozemku na **15 867 Kč**.

Tabulka 4.1 znázorňuje mezivýpočty ke každému dílčímu objektu ocenění, jež je v jednom funkčním celku s rekreační chalupou. Jelikož vyhláška nedovoluje ocenit soubor, jako celek bylo nutno sečíst dílčí výsledky a tak určit výslednou cenu na **932 542 Kč**.

Tab. 4.1: Shrnutí administrativního ocenění

Objekt ocenění	Cena (Kč)
Rekreační chalupa	302 679
Vedlejší stavba	259 828
Zahrada	178
Ostatní plocha	267 632
Zastavěná plocha a nádvoří	86 358
Ovocné dřeviny	15 867
Celkem	932 542

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Tržní ocenění

U tržního ocenění jsme použili k určení výsledné ceny tři metody, z nich první byla nákladová. Rekreační chalupu a vedlejší stavbu jsme ocenili dle vyhlášky, jelikož ani nákladová metoda neumožňuje oceňovat stavbu jako celek. Pro ocenění chalupy nákladovým způsobem jsme museli zjistit základní cenu dle vyhlášky, koeficient vybavení stavby, polohový, změny cen staveb, dále pak opotřebení a indexy trhu a polohy. Po vynásobení ZC příslušnými koeficienty jsme se dostali ke stanovení základní ceny upravené. Dalším násobením obestavěným prostorem a opotřebením, jež bylo stejné jako u vedlejší stavby (renovace probíhala ve stejných letech) jsme přišli k ceně stavby určenou nákladovým způsobem. Cena byla upravena o již známé koeficienty trhu a polohy, čímž jsme určili cenu rekreační chalupy nákladovým způsobem ve výši **820 313 Kč**. Vedlejší stavbu již nemusíme dále popisovat, jelikož její výpočet jsme rozebrali ve druhém kroku administrativního oceňování, kde jsme určili její cenu na **259 828 Kč**.

Cenu všech tří parcel, tvořících pozemek, jsme určili odlišně od předchozího způsobu. Vycházeli jsme z administrativního ocenění kde každá z parcel má určitou procentní váhu na celkové ceně rekreační chalupy. Procentní váha každé z parcel byla vynásobena průměrem z výnosové a nákladové metody tržního ocenění. Každá z parcel má v praktické části práce svou vlastní tabulku s daným procentem a celkovým výpočtem. Nákladovým způsobem jsme určili tržní cenu zahrady na **257 Kč**, ostatní plochy na **373 059 Kč** a zastavěná plochy a nádvoří na **115 777 Kč**. Celková suma zjištěná sečtením dílčích cen objektu nákladovým způsobem tedy činí **1 569 234 Kč**.

Porovnávací metoda, jež byla použita jako druhá v pořadí, je založena na souboru obdobných věcí nemovitých porovnávaných mezi sebou v určitých znacích. Nyní již oceňujeme nemovitou věc jako soubor, tedy i s pozemky a jiné příslušenství. Metoda upravuje ceny nemovitostí, za které jsou obchodovány. Jejich výsledným průměrem určíme výslednou cenu. Základ je určit koeficienty kterým přiřadíme hodnotu. Pokud mají věci nemovité u daného koeficientu stejný stav, rovná se koeficient jedné. V tomto případě se tedy cena nemění. Pokud se však odlišují k horšímu nebo lepšímu stanovíme koeficient horší, nebo lepší jedné. Docílíme tím úpravě počáteční ceny srovnávací věci nemovité blíže reálnému stavu našeho objektu. Počáteční nabídkovou cenu srovnávacích nemovitostí tedy upravíme o 15% z důvodu nadsazení ceny nemovité věci o provizi realitního makléře. Zjistíme tak reálnější hodnotu daného objektu. Cenu po korekci tedy dále upravujeme námi zadanými koeficienty. Z výsledných cen všech objektů vypočítáme průměr, který se rovná určené ceně. Výsledná cena námi oceňované nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je **1 009 905 Kč**.

Výnosová metoda byla poslední použitou v tržním ocenění. Zakládá se na výnosech plynoucích z obdobných nemovitostí. Nejčastějším výnosem jaký věc nemovitá realizuje, jsou výnosy z pronájmu objektu nebo jeho části. V našem případě byly využity rekreační objekty srovnatelného vybavení a stavu. Cena udávaného nájemného se upraví jako u porovnávací metody o 15% z důvodu reálnější vypovídací hodnoty. Jelikož se však objekty nenacházeli ve stejných oblastech, bylo nutno přidat úpravný koeficient pro každou z lokalit. Cena se určila jako podíl této ceny upravené a výměry dané nemovitosti. Z dílčích cen jsme vypočítali průměr, jež je cenou za m² našeho objektu. Vynásobením s plochou objektu a měsíci jsme získali možný zisk z nájemného věci nemovité za jeden rok. K realističtějšímu určení ceny bylo nutno upravit tuto částku ještě o prodlevy při hledání nového nájemníka, kdy z nemovitosti neplyne žádný výnos. Dále bylo třeba určit veškeré roční náklad na nemovitost, které v našem případě obsahují daň z nemovitosti, pojištění, správa nemovitosti a opravy a údržba. Odpočtem nákladů od výnosů získáme čistý výnos. Dle výpočtu stanoveného k výnosovému způsobu porovnání bylo nutno ještě upravit mírou kapitalizace. V našem případě je stanovena na 4,5% dle zákona. Cena určená výnosovou metodou tržního ocenění tedy činí **1 492 677 Kč**.

Tab. 4.2: Shrnutí tržního ocenění

Způsob ocenění	Cena (Kč)
Nákladový způsob	1 569 234
Porovnávací způsob	1 009 905
Výnosový způsob	1 492 677
Cena zjištěná tržním oceněním	1 357 272

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Předcházející tabulka názorně zobrazuje zjištěné ceny objektu pomocí jednotlivých metod. Cena určená nákladovou metodou je na první pohled vyšší, než která byla určena administrativním způsobem. Základ pro obě možnosti však vycházel z oceňovací vyhlášky. Příčinou je výpočet budovy rekreačního objektu nákladovou metodou dle vyhlášky, který více zohledňuje její stav. Zvýšila tak její cenu a stejně tak i celkovou cenu oceňovaného objektu. Porovnávací způsob je ze všech nejnižší, avšak dle mého názoru také nejméně odráží reálnou cenu věci nemovité. Příčinou bylo zkreslení v souboru společně oceňovaných nemovitostí, jež nebyly zcela identické, avšak jiné objekty nebyly v okolí k dispozici. U výnosového způsobu cena odpovídá, jelikož soubor objektů k možnému pronajmutí odpovídal standardům objektu námi oceňovaného. Určená cena mohla být dokonce i vyšší zabránily tomu však vyšší náklady na každoroční opravy a udržování nezbytné k udržení chodu věci nemovité s těmito specifickými parametry konstrukcí.

Srovnání metod

Každý ze způsobů ocenění přistupuje k věci nemovité z jiného hlediska a pro výpočet konečné ceny upřednostňuje jiná data. Z tohoto důvodu ani následující srovnávací tabulka 4.3 nevykazuje shodné znaky pro ocenění. Administrativní způsob oceňuje zvláště jednotlivé objekty. Tržním způsobem však určujeme cenu objektu jako celku pomocí různých metod. Nyní si srovnáme výsledky dosažené danými metodami a popíšeme, jaký mají význam rozdíly mezi nimi.

Tab. 4.3: Srovnání administrativní vs. tržní ocenění

Administrativní		Tržní	
Objekt ocenění	Cena (Kč)	Metody ocenění	Cena (Kč)
Rekreační chalupa	302 679	Nákladová	1 569 234
Vedlejší stavba	259 828		
Zahrada	178	Porovnávací	1 009 905
Ostatní plocha	267 632		
Zastavěná plocha a nádvoří	86 358	Výnosová	1 492 677
Ovocné dřeviny	15 867		
Celkem	932 542	Celkem (průměr)	1 357 272

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Výsledná cena určená administrativní metodou je o 424 730 Kč nižší než cena tržní. Rozdíl ceny v tomto případě činí téměř o třetinu méně. Výsledek s takovým rozdílem poukazuje na dva hlavní problémy. První je skutečnost, že tržní ocenění nebere v potaz skutečné náklady na konstrukce, z nichž je objekt postaven. Objekt má tedy možnou tržní cenu větší než je cena konstrukcí, jež daný objekt obsahuje. Druhý problém spatřujeme v konečné ceně tržního ocenění. Výsledná cena může být zkreslena nedostatečnou databází spolu porovnávacích staveb. Taktéž kvalita této databáze je diskutabilní, jelikož informace podávány na webových stránkách makléřů jsou často chybné nebo chybí úplně. U inzerátů se můžete případně dozvědět, že více informací získáte přímo u makléře. Vlastní zkušenosti však potvrdili nekorektnost a neprofesionalitu pokud se o objekt nezajímáte přímo jako kupci.

4.2 Nejasnosti, chyby a doporučení

V průběhu výpočtu a stanovení cen administrativním i tržním způsobem se vyskytla řada nesrovnalostí a problémů, které ztěžovali práci. Největší z nich si nyní popíšeme, poukážeme na přesný problém a naznačíme možnosti jeho řešení pomocí vlastních doporučení.

4.2.1 Administrativní oceňování

Způsob výpočtu na základě vyhlášky dává velmi malý prostor pro seberealizaci a možnost promítnutí vlastních zkušeností z praxe. Předem nadefinované tabulky častokrát nemají správnou vypovídající schopnost, jelikož nelze určité věci nemovité typizovat do určitých společných znaků. Jelikož námi oceňovaný objekt je specifický a v dnešní době se tato

technologie již dávno nepoužívá, stále existují domy postavené tímto způsobem. Ještě je s nimi obchodováno nebo jsou předmětem například dědických řízení.

Stanovení indexu konstrukce a vybavení (I_v)

Index nám pomáhá podle vzorce přepočítat základní cenu na základní cenu upravenou. Při jeho stanovení se však vyskytují určité problémy. První z nich se nachází přímo u znaku č. 2 „provedení obvodových stěn“.

Obr. 4.1: Provedení obvodových stěn

Provedení obvodových stěn^{b)}	I.	Na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
	II.	Železobetonová konstrukce – nezateplená	-0,01
	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0
	IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
	V.	Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10

Zdroj: Vyhláška č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, příl. č. 24 tab. č. 2.

Jak již bylo v řečeno v popisu objektu, je budova postavena z nepálených cihel tzv. „vepřovic“ s kamenným základem. Vyhláška o oceňování majetku tzv. „oceňovací vyhláška“ však tuto možnost nenabízí. Není tedy možné stanovit index s naprostou přesností a musíme se uchýlit k nejbližší podobné konstrukci, což je možnost I. „Na bázi dřevní hmoty“. Stejný problém se vyskytuje u stejného indexu ve znaku č. 6. Způsob vytápění stavby, kde vyhláška nepředpokládá kombinaci daných zařízení. Stavby z nepálených cihel stále existují a existovat budou, není vyhláška v tomto bodě přesná.

Doporučením tedy je znak č. 2. rozdělit na více podbodů, z nichž by jeden obsahoval i nepálené zdivo při čemž by zůstal stejný rozptyl hodnoty V_i (od - 0,8 do 0,1). Stejně tak způsob vytápění stavby by měl obsahovat možnost kombinace, nebo dodatek o převládajícím způsobu, jímž je objekt vytápěn.

Opotřebení stavby

Výpočet indexu konstrukce a vybavení (I_v) zahrnuje i opotřebení stavby. Ministerstvo financí jako tvůrce vyhlášky však neposkytnulo možnost, kde bude stavba starší než její tabulková životnost. Jediným východiskem je možnost celkové rekonstrukce, kde jak říká vyhláška je nutno zrekonstruovat alespoň 60% objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. Dále však není určeno, o jaké konstrukce by se mělo přednostně jednat, či jakými prvky se myslí

60% rekonstrukce. Tvůrce vyhlášky by se tedy měl zaměřit na možnost, kdy je stavba udržována stálými opravami v takovém stavu, při kterém je možno překonat svou životnost.

Ocenění pozemku vedeného jako ostatní plocha

V případě stanovení ceny pozemků vedeného dle katastru nemovitostí jako ostatní plocha bylo nutno postupovat dle ocenění stavebního pozemku. Jinou alternativní možnost totiž vyhláška neuvádí. Problémem tedy je stanovení ceny, která je nad cenou obchodovaných pozemků v námi zkoumané lokalitě. Výsledná cena 389 Kč/m² tohoto pozemku je odlišná od ceny podobného pozemku a lokality. Například od ceny, za kterou obec prodává své pozemky, jež jsou dlouhodobě využívány a přiléhají k jinému subjektu, je výsledná jednotková cena několikanásobně vyšší. Problémem je i změna vyhlášky z loňského roku, ve které se základní cena za m² pozemku v oblasti města Zlín rozdělila na Zlín 1 a Zlín 2, 3. Dále je uvedeno, že za Zlín 1 je považována oblast samotného statutárního města a Zlín 2, 3 přesně vyjmenovává jemu nejbližší přilehlé obce. Ovšem cena je vyšší u těchto obcí nežli u samotného města. Vyhláška je tedy v tomto bodě velmi zavádějící.

Doporučuji tedy rozdělit členění základní ceny za m² v krajích na další možnosti. Obdobně jako u základní ceny za m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a domků (příloha č. 24 tabulka č. 1). Členění se zde vztahuje na okresní města a dále pak na obce do určitého počtu obyvatel. Tímto se značně sníží rozdíly u určení základní ceny pozemků v malých obcích nepřilehajících ke krajskému městu. Možností by taktéž bylo členění podle vzdálenosti od okresního nebo přímo krajského města.

Administrativní oceňování má své přednosti a specifika, mělo by však řešit i problém přestárých domů a chalup jako v našem případě. V České republice je ještě mnoho staveb tohoto typu, jež se stávají především součástí dědických řízení, pro něž je administrativní ocenění nezbytné. Doporučuji tedy tvůrcům přizpůsobit oceňovací vyhlášku i tomuto typu budov pro lepší a spolehlivější ocenění jejich hodnoty.

4.2.2 Tržní oceňování

U tržního oceňování již můžeme najít znaky svobodného rozhodnutí a promítnutí praxe a zkušeností do výsledné ceny. Pravidla pro její stanovení nejsou striktně svázána předpisem

a konečná výše závisí na nejlepším svědomí odhadce. Zvláště porovnávací a výnosová metody umožňují odhadci projevit své nadání a upravit výslednou cenu tak aby odpovídala skutečné ceně na trhu s nemovitým majetkem.

Porovnávací metoda

Nedostatkem u porovnávací metody je v první řadě nedostatek informací od realitních společností a makléřů. Informace, jež uvádí na vývěškách či webových stránkách, jsou kusé a velmi často zkreslené snahou o co nejlepší vzhled inzerátu. Základní informace o výměře objektu, pozemku či užitných ploch často chybí nebo jsou zkresleny zadáním do špatných kolonek. Často se i stává, že údaje o ceně poskytuje pouze realitní makléř na základě předchozí žádosti. Není tak zcela možné zajistit dostatečně kvalitní soubor porovnávajících nemovitostí bez předchozí spolupráce přímo s realitními domy či jinými agenturami. Taktéž pokud se v daném čase a lokalitě nevyskytuje další obdobný objekt nelze zcela přesně vystihnout situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě.

Řešením je zpřísnění pravidel pro realitní makléře zodpovědné za šíření informací o nemovitostech. Zavedením vyšších pokut za nedodržení předepsaných minimálních informací, jež by byly vyžadovány zákonem. Zákon by předem stanovil konkrétní informace, které by museli inzerce obsahovat. Zlepšilo by se tak tržní prostředí díky kvalitnějším znalostem o objektech pro zákazníky. Současně by nařízení pomohlo odhadcům zlepšit informace do jejich databází.

Výnosová metoda

Metodu lze využít pouze za předpokladu, kdy nemovitá věc generuje určitý výnos. Většinou je výnos představován příjmy z pronájmu dané nemovitosti nebo její části. U rekreačních objektů je problém ve velkém rozptylu cen, za které jsou pronajímány. Rozdílné jsou totiž ceny za celoroční pronájem nemovitosti jejím víkendovým užitím, které je při přepočtu několikanásobně vyšší. Je tedy třeba vybrat takový okruh nemovitostí, jež se příliš neodlišují od mediánu průměrných cen za pronájem nemovitostí.

Tržní oceňování je velmi zajímavý a poměrně rychlý způsob ke zjištění ceny stavby. Důležité však je dodržovat daná pravidla a vytvářet co možná nejspolehlivější databáze nemovitostí. Nedodržení tohoto pravidla může velmi jednoduše vést k nepřesnému stanovení tržní ceny s likvidačními důsledky pro činnost odhadce.

5 ZÁVĚR

Diplomová práce byla zaměřena na oceňování nemovitých věcí tržním a administrativním způsobem na území České republiky. Konkrétním **cílem** bylo určit výslednou cenu vybrané specifické nemovité věci více způsoby, jejich srovnání a následné doporučení. Prvním krokem bylo teoretické vymezení pojmů a zdrojů nezbytných pro výpočet konečné ceny nemovitých věcí. Druhá část již byla prakticky zaměřena na veškeré výpočty potřebné ke stanovení výsledné ceny a tím i dosažení cíle této práce. Poslední část byla úzce spjata s praktickými výpočty, které postupně vysvětluje, provází jimi, srovnává jejich výsledky a následně obsahuje doporučení k nesrovnalostem a chybám vyskytujících se u daných metod ocenění.

Stanovený cíl práce byl splněn dle očekávání. Výsledky poslední části diplomové práce poukazují na velké rozdíly ve zjištěných cenách daným způsobem ocenění. Administrativní způsob zcela nereflexuje aktuální situaci na trhu s danými nemovitými věcmi, jelikož byla významně podhodnocena jeho cena. Ve srovnání s tržním oceněním byl zjištěn téměř třetinový rozdíl. Dle mého názoru je i výsledná cena tržního ocenění nižší, než za kterou by daná nemovitá věc mohla být na trhu prodána. Ve vztahu k nedávné celkové rekonstrukci a pravidelné údržbě jak budov, tak pozemků, neodpovídá ani jedna ze zjištěných cen reálnému stavu.

V průběhu výpočtů jsme narazili na několik nesrovnalostí a překážek znemožňujících přesné ocenění staveb se specifickými konstrukcemi. Vyhláška postrádá znaky, dle kterých by mohla být daná stavba oceněna. Znalec oceňující nemovitost tedy musí výpočet přizpůsobit zbylým možnostem s alespoň podobným východiskem. Pokud má tedy zákon a vyhláška dopomoci občanům ve stejné rovnosti před zákonem, při jejich aktuálním znění tohoto stavu není možno dosáhnout. **Hypotéza:** „*Zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška nejsou schopny zcela přesně určit cenu nemovitých věcí se stejnými konstrukčními prvky*“ je tímto **potvrzena**.

Doporučením pro budoucí tvůrce zákona a prováděcí vyhlášky o oceňování majetku je upravit index konstrukce a vybavení (I_v), jenž nebere v úvahu provedení obvodových stěn z nepálených cihel. Nynější možnosti bychom rozšířili o další, s koeficientem stanoveným

na -0,04. Důvodem je lepší tepelná izolace, než je tomu u zdiva smíšeného nebo kamenného. Přidání tohoto bodu by však zachovalo stejný rozptyl všech zmíněných koeficientů (v rozsahu -0,8 až 0,1). Stejně tak i způsob vytápění stavby by měl obsahovat možnost kombinace, nebo dodatek o převládajícím způsobu, jímž je objekt vytápěn. Další připomínky zjištěné v průběhu práce k vyhlášce se dají vyřešit přidáním jednoduchého komentáře k daným možnostem, jež by znemožňoval vlastní výklad určitých věcí. Poslední zjištěnou chybu při stanovování základní ceny za m² pozemku ve Zlínském kraji zapříčiněnou změnou z předcházející vyhlášky je třeba při další aktualizaci opravit. V tomto bodě je totiž vyhláška velmi zavádějící a nepřesná.

Závěrem by chtěl autor podotknout, že věci nemovité se stejnými konstrukčními prvky, ač jich není mnoho, v České republice stále existují a stávají se předmětem dědictví a převodů. Výsledná daň vypočtená znalcem, však nemusí odpovídat její možné výši. Řešením je tedy upravit vyhlášku tak, aby obsahovala i námi zjištěné možnosti a opravila chyby nalezeny v průběhu diplomové práce.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace

- 1) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- 2) HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- 3) SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Legislativa

- 4) Vyhláška č. 199 ze dne 19. 9. 2014 k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2014, částka 83.
- 5) Zákon č. 89 ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33.
- 6) Zákon č. 526 ze dne 27. 11. 1990, o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86.
- 7) Zákon č. 151 ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54.
- 8) Zákon č. 256 ze dne 8. 8. 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99.
- 9) Zákon č. 183 ze dne 14. 3. 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63.
- 10) Zákon č. 36 ze dne 6. 4. 1967, o znalcích a tlumočnících. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1967, částka 14.
- 11) Zákon č. 455 ze dne 2. 10. 1991, o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, částka 87.

Internetové stránky

- 12) CUZK: *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. 2013 [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- 13) OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A [online.] 2005 [cit. 2014 – 11 –08]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>
- 14) PENIZE: *Daň z převodu nemovitosti* [online]. 2015 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prevodu-nemovitosti>

SEZNAM ZKRATEK

AC	administrativní cena
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CS	cena stavby
č.p.	číslo popisné
I_o	index omezujících vlivů
I_p	index polohy
I_T	index trhu
I_v	index konstrukce a vybavení
kk	kuchyňský kout
kor. koef.	korekční koeficient
NP	nadzemní podlaží
obr.	obrázek
OP	obestavený prostor
příl.	příloha
Sb.	Sbírka
tab.	tabulka
THU	technicko-hospodářský ukazatel
V	volt
VH	výnosová hodnota
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- беру на vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. dubna 2015



Bc. Tomáš Pálenský

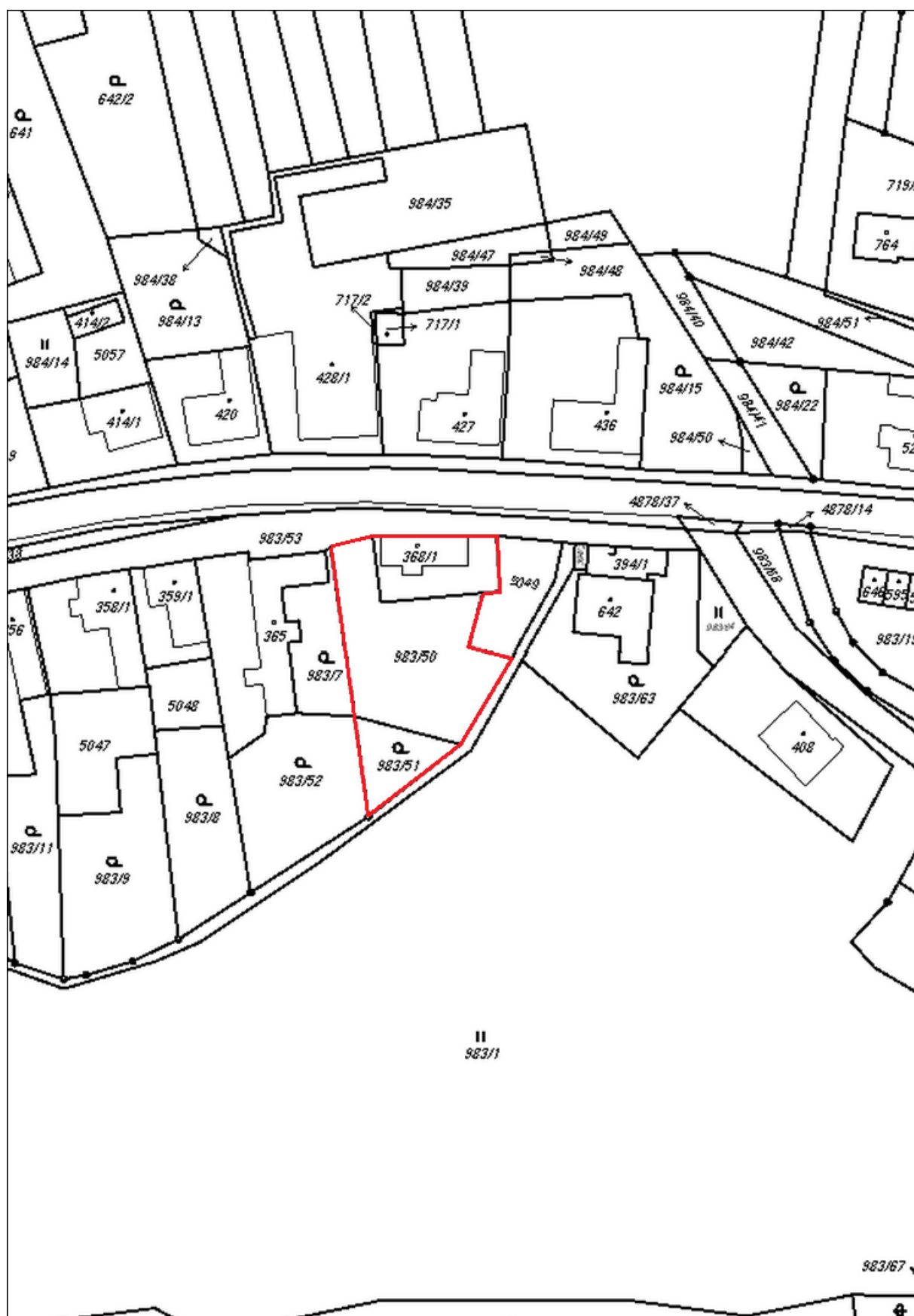
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Katastrální mapa

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Fotografická dokumentace

Katastrální mapa



Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 08:35:03				
Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.				
Okres: CZ0724 Zlín		Obec: 585882 Újezd		
Kat.území: 773697 Újezd u Valašských Klobouk		List vlastnictví: 526		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
JM Pálenský Stanislav a Pálenská Hana, Masarykova 55, 76326 Luhačovice		650905/0592		665206/0844
JM = společné jmění manželů				
Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 368/1	222	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Újezd, č.p. 153, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 368/1				
702	482	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
704/2	743	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
706/2	1128	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
708/3	654	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
711/2	950	orná půda		zemědělský půdní fond
712/2	2194	orná půda		zemědělský půdní fond
983/50	688	ostatní plocha	ostatní komunikace	
983/51	141	zahrada		zemědělský půdní fond
2109/28	35	ostatní plocha	jiná plocha	
2109/29	43	ostatní plocha	jiná plocha	
2109/49	644	orná půda		zemědělský půdní fond
2109/50	608	orná půda		zemědělský půdní fond
2109/52	93	orná půda		zemědělský půdní fond
2109/53	97	orná půda		zemědělský půdní fond
2109/136	11	orná půda		zemědělský půdní fond
2109/137	31	orná půda		zemědělský půdní fond
2148/1	673	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2148/2	638	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
Jiná práva - Bez zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 08:35:03

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585882 Újezd

Kat.území: 773697 Újezd u Valašských
Klobouk

List vlastnictví: 526

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Změna číslování parcel

Parcela:	2109/28	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/29	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/49	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/50	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/52	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/53	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/136	Z-5351/2013-737
Parcela:	2109/137	Z-5351/2013-737
Parcela:	2148/1	Z-5351/2013-737
Parcela:	2148/2	Z-5351/2013-737

Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	St. 368/1	Z-5351/2013-737
----------	-----------	-----------------

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

listina

o Kupní smlouva V11 409/1996 ze dne 22.4.1996. Právní účinky vkladu ke dni 3.5.1996.

POLVZ:47/1996

Z-10700047/1996-737

Pro: Pálenský Stanislav a Pálenská Hana, Masarykova 55, 76326
Luhačovice

RČ/IČO: 650905/0592
665206/0844

o Kupní smlouva V11 406/1999 ze dne 2.2.1999. Právní účinky vkladu ke dni 29.3.1999.

POLVZ:54/1999

Z-10700054/1999-737

Pro: Pálenský Stanislav a Pálenská Hana, Masarykova 55, 76326
Luhačovice

RČ/IČO: 650905/0592
665206/0844

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
711/2	74841	950
712/2	74811	575
	74841	1619
983/51	74177	141
2109/49	72001	463
	74841	181
2109/50	72001	432
	74841	176
2109/52	74841	93
2109/53	74841	97

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2015 08:35:03

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585882 Újezd

kat.území: 773697 Újezd u Valašských
Klobouk

List vlastnictví: 526

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

2109/136	72001	11
2109/137	72001	31

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.04.2015 08:51:46

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.
strana 3

Fotografická dokumentace

